



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
COMUNA GĂLBINASI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică a unor  
imobile - terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău,  
situate în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști cvartal 12, parcelele 902, 908,  
zona „ Valea Plopului „,**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.05.2023** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 4641/22.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.4642/22.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași ;

- prevederile H.C.L. nr.26 din 14.03.2017 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău;

- prevederile H.C.L. nr.90 din 30.10.2017 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unor terenuri situate în comuna Gălbinași, județul Buzău;

- prevederile actului de dezmembrare nr.1291 din 12.05.2021 emis de Biroul Individual Notarial Simion Samir;

- prevederile actului de dezmembrare nr.1885 din 02.07.2021 emis de Biroul Individual Notarial Simion Samir;

- prevederile H.C.L. nr.37/26.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru concesiunea bunurilor imobile ( terenuri, clădiri ) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău ;

-extrasele de carte funciară pentru informare nr.62591/11.05.2023, nr.59190/08.05.2023, nr.59189/08.05.2023, nr.59188/08.05.2023, nr.59186/08.05.2023, nr.59185/08.05.2023, nr.59184/08.05.2023,nr.59182/08.05.2023 și nr.59180/08.05.2023 pentru cele nouă loturi de teren situate în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști cvartal 12, parcelele 902 și 908, zona „ Valea Plopului „;

- nota compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice privind stabilirea redeventei datorate pentru loturile de teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău, situate în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcelele 902, 908, zona „Valea Plopului”, înregistrată sub nr.4616/22.05.2023;
  - necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în conditii de eficiență si eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea si administrarea proprietății private ;
  - Studiul de oportunitate întocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR ing. Petre Ion, înregistrate la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.4598/22.05.2023 ;
  - rapoartele de evaluare nr.53/19.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33811), nr.54/19.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33812), nr.55/20.05.2023, (pentru imobilul cu număr cadastral 33813), nr.56/20.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33814), nr.57/20.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33815), nr.58/21.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33816),nr.59/21.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33817), nr.60/21.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33818) si nr.61/15.05.2023 (pentru imobilul cu număr cadastral 33807), rapoarte de evaluare întocmite de evaluator autorizat, atestat ANEVAR ing. Petre Ion, înregistrate la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.4590/2023, nr.4591/22.05.2023, nr.4594/22.05.2023, nr.4595/22.05.2023, nr.4596/22.05.2023, nr.4586/22.05.2023, nr.4587/22.05.2023, nr.4588/22.05.2023 si nr.4589/22.05.2023 ;
  - prevederile art.861, alin.(3), art.866, art.871 – art.873, art.876 – art.878 si art.885 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art.13, alin.(1) si alin.(3), art.16 - art.17, art.20 si art.22 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,cu modificările si completările ulterioare ;
  - prevederile art.466, alin.(8) si art.467,alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare ;
  - prevederile art.5,lit.cc, art.87, alin.(1), alin.(2) si alin.(5),art.108, alin.(1), lit.b), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.240, art.297, alin.(1), lit.b), art.302 – art.331 raportat la art.362, alin.(1) – alin.(3) si respectiv la art.354 si art.355 si din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;
  - prevederile art.197- art.200 din Ordonanta de urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;
  - prevederile H.C.L.nr.38/28.04.2023 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile mai 2023 – iulie 2023;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;
- În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(1), alin.(3), lit.g) si art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

### **H O T Ă R Ă S T E :**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a unor imobile – terenuri, ce aparțin domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău situate în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcelele 902, 908, zona „Valea Plopului,, categorie de folosință curți construcții si neproductiv, prevăzut în *anexa nr.1*.

**Art.2.** Se aprobă concesiunea, prin licitație publică, a 9 (nouă) imobile - terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău, situate în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcelele 902, 908, zona „Valea Plopului,, după cum urmează:

- teren în suprafață de 321 m.p. format din 237 m.p.categorie de folosință curți construcții si 84 m.p. categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 902, înscris în cartea funciară nr. 33811 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33811 ;

- teren în suprafață de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33812 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33812 ;
- teren în suprafață de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33813 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33813 ;
- teren în suprafață de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33814 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33814 ;
- teren în suprafață de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33815 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33815 ;
- teren în suprafață de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33816 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33816 ;
- teren în suprafață de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33817 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33817 ;
- teren în suprafață de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33818 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33818 ;
- teren în suprafață de 866 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 902, înscris în cartea funciară nr. 33807 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33807.

**Art.3.** Se însușesc Rapoartele de evaluare pentru estimarea valorii de concesiune, privind imobilele – terenuri menționate la art.2, întocmite de către Petre Ion, evaluator autorizat ANEVAR , prevăzute în *anexele nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6, nr.7, nr.8, nr.9 și nr.10* .

**Art.4.** Se aprobă pretul minim de pornire al licitației publice stabilit conform rapoartelor de evaluare de la art.3 după cum urmează:

- pentru atribuirea terenului în suprafață de 321 m.p. format din 237 m.p. categorie de folosință curți construcții și 84 m.p. categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 902, înscris în cartea funciară nr. 33811 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33811, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **76 euro/an**, 6,33 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA ;
- pentru atribuirea terenului în suprafață de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33812 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33812, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **28 euro/an**, 2,33 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA ;
- pentru atribuirea terenului în suprafață de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33813 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33813, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **28 euro/an**, 2,33 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA;
- pentru atribuirea terenului în suprafață de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33814 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33814, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **20 euro/an**, 1,67 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA;
- pentru atribuirea terenului în suprafață de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33815 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33815, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **4 euro/an**, 0,33 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA ;

- pentru atribuirea terenului în suprafață de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33816 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33816, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **12 euro/an**, 1 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA ;

- pentru atribuirea terenului în suprafață de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33817 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33817, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **8 euro/an**, 0,67 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA;

- pentru atribuirea terenului în suprafață de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, înscris în cartea funciară nr. 33818 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33818, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **12 euro/an**, 1 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA ;

- pentru atribuirea terenului în suprafață de 866 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 12, parcela 902, înscris în cartea funciară nr. 33807 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 33807, valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **36 euro/an**, 3 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA .

**Art.5.** Se aprobă documentația de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru concesiunea terenurilor prevăzute la art.2, conform *anexei nr.11*, întocmită în forma prevăzută de regulamentul – cadru.

**Art.6.**(1) Se aprobă contractul de concesiune a terenurilor prevăzute la art.2 conform *anexei nr.12* .

(2) Contractul prevăzut la alin.(1) se încheie pe o perioadă de 25 ani de la data semnării, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

**Art.7.** 1) În vederea organizării și desfășurării licitației publice se constituie o comisie de evaluare a ofertelor pentru concesiunea terenurilor, în următoarea componență :

- Cristea Cristinel – viceprimar comuna Gălbinași – presedinte ,  
- Silivestru Alina - Magdalena – inspector principal, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice – membru ;

- Buzăianu - Barbu Petronia – consilier achiziții publice, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice – membru ;

- Cristea Marius - consilier local – membru ;

- reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală - membru

(2) Se desemnează ca membrii supleanți următorii membri :

- Grigore Tanta, consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice ;

- Ghită Neagu, consilier local, supleant/a pentru oricare din reprezentanții Consiliului local ;

- reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală – supleant/a pentru reprezentantul Agenției Naționale de Administrare Fiscală .

**Art.8.** Se aprobă comisia de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Guteniuc Liliana – secretar general al comunei Gălbinași – presedinte

- Andrei Elena – Nicoleta – consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice – membru ;

- Toma Georgian - Alin - consilier local, membru

**Art.9.** Se împuternicește Primarul comunei Gălbinași să organizeze licitația și să semneze contractele de concesiune cu persoanele desemnate drept câștigători ai licitației .

**Art.10.** Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară a Comunei Gălbinași de către concesionar, conform prevederilor art.305, alin.(4) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

**Art.11.** Anexele nr.1 – nr.12 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.12.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și compartimentul juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași .

**Art.13.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, membrilor comisiei nominalizați la art.7, Instituției Prefectului județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
CRISTEA MARIUS**



**Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUȚENIUC LILIANA**

**Nr.45/30.05.2023**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.05.2023**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu un număr de: **11 (unsprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; **2 ,, abțineri,,** din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.

## PETRE DE ION P.F.A.

- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386
- Nr. Registrul Comerțului: F10/42/2015, Cod Fiscal: 34004473.



# STUDIU DE OPORTUNITATE

**Privind concesionarea prin licitație publică deschisă (cu depunere de oferte) a terenurilor intravilane, categoria de folosință neproductiv și curți construcții, situate în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, T 12/P 902 și T 12/P908, zona “Valea Plopului”, jud. Buzau.**



## I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G. 57/2019 (Cod administrativ).

Studiul de oportunitate s-a întocmit potrivit prevederilor O.U.G. 57/2019 și urmează a fi aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași, jud. Buzău.

PROPRIETAR: Comuna Gălbinași, cu sediul în comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, cod poștal 127240, jud. Buzau, reprezentată prin primar Dumitru Dragomir și secretar general Guteniuc Liliana.

### 1.1 Data, scopul

Prezentul studiu descrie oportunitatea concesiunii terenurilor intravilane, categoria de folosință neproductive și parțial curți construcții (NC 33811), situate în zona „Valea Plopilor” identificate astfel:

Nr. crt.	Număr cadastral	Suprafața, mp	Localizare	Acces la drum
1	NC 33811	321,00	Cv 12/P 902	Da, str. Aleea Stadionului
2	NC 33812	686,00	Cv 12/P 908	Da, str. Aleea Stadionului
3	NC 33813	723,00	Cv 12/P 908	Da, str. Aleea Stadionului
4	NC 33814	506,00	Cv 12/P 908	Da, str. Aleea Stadionului
5	NC 33815	220,00	Cv 12/P 908	Nu
6	NC 33816	327,00	Cv 12/P 908	Da, str. Sălciilor
7	NC 33817	300,00	Cv 12/P 908	Nu
8	NC 33818	264,00	Cv 12/P 908	Da, str. Sălciilor
9	NC 3807	866,00	Cv 12/P 902	Da, str. Sălciilor

Terenurile sunt situate la cca. 11,0 km de municipiul Buzău, legătura cu acesta se realizează pentru terenurile cu acces la drum, prin intermediul străzilor la care au deschidere directă (drumuri comunale pietruite), str. Unirii și DN 2 (asfaltate).

Concesionarea se face în vederea ecologizării zonei, creșterii aspectului urbanistic al

zonei și obținerea de către primărie de venituri la bugetul local.

Data întocmirii lucrării: mai 2023.

## **1.2. Descrierea activelor ce urmează să fie concesionate**

### **Prezentare amplasament**

Terenurile intravilane au suprafețele specificate în tabelul din capitolul anterior: au categoria de folosință terenuri neproductive cu excepția suprafeței de 272,00 mp ce aparține lotului cu NC 33811 care are categoria de folosință curți construcții.

Terenurile subiect sunt proprietatea comunei Gălbinași și aparține domeniului privat al acesteia. Informațiile au fost preluate din Extrasele de carte funciară emise de O.C.P.I. Buzău, extrase puse la dispoziția expertului și atașate în copie la prezentul raport de oportunitate. Constatările în teren la data inspecției sunt în conformitate cu documentele puse la dispoziție de către client.

Terenurile sunt identificate cu numerele cadastrale specificate în tabelul anterior și sunt înscrise în cărțile funciare cu aceleași numere cu numerele cadastrale pe UAT Gălbinași.

Terenuri situate în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, pe vechea albie a unei foste văi naturale. Amplasarea pe vechea albie a unei văii prezintă pericol de inundații în cazul unor precipitații însemnate și de scurtă durată.

În jurul terenurilor subiect se află clădiri rezidențiale noi și vechi cu regim de înălțime majoritar parter.

Terenurile subiect sunt împrejmuite, nu sunt traversate de rețele electrice de medie tensiune sau rețele de gaze naturale.

Utilitățile zonei constau în rețea electrică, rețea de apă, rețea de gaze, rețea de canalizare, rețea de cablu TV.

Terenurile propuse pentru concesionare nu sunt ocupate cu construcții, cu excepția terenurilor identificate cu NC 33811 și NC 33815 pe care sunt construite în mod abuziv adăposturi pentru animale.

La data inspecției terenurile nu sunt utilizate în vreun mod de proprietar, ele fiind ocupate și utilizate nelegal de către riverani.



### **1.3. Activitatea actuală**

În prezent terenurile subiect sunt utilizate abuziv de către riverani, pe acestea desfășurându-se activități agozootehnice (adăpostire animale, cultivarea de legume, viță de vie, pomi, plante de nutreț ș.a.).

Terenurile intravilane neproductive sunt utilizate abuziv de către riverani, în sistem necontrolat, fără a aduce venit la bugetul Primăriei Gălbinași.

### **1.4. Cea mai bună utilizare**

Terenurile pot fi utilizate ca terenuri cultivate sau ca terenuri construite (NC 33811 și NC 33815) cu specificația expresă a existenței pericolului de inundații în cazul unor precipitații atmosferice însemnate cantitativ.

## **II. OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII. PIAȚA. CONDIȚII LOCALE**

Primăria Gălbinași dorește ca prin concesiune, pe terenurile subiect să se dezvolte activități agricole, valorificându-se potențial maxim productiv al terenurilor.

Prin concesionarea terenurilor se va menține aspectul civilizat al zonei, se elimină tentația riveranilor de depozitare a gunoaielor pe terenurile subiect.

Investițiile viitoare nu vor afecta mediul înconjurător.

Prin concesionarea terenurilor va crește nivelul de civilizație al zonei prin completarea aspectului arhitectonic al acesteia.

Prin concesionare Primăria Gălbinași va obține venituri suplimentare la bugetul local atât din redevența generată de concesionare cât și din taxele și impozitele locale ce vor fi colectate.

Pe piața locală a terenurilor agricole din vecinătatea municipiului Buzău s-a resimțit în ultima perioadă o creștere ușoară a prețurilor.

Concesionarii vor avea obligația să ecologizeze terenurile, precum și readucerea terenurilor, la sfârșitul concesionării, cel puțin la starea de la data predării, cu excepția situației în care, cu acceptul proprietarului, terenurile își vor păstra utilizarea creată în urma concesionării.

**2.1. Activitatea propusă :** Ecologizarea și îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei.

### **2.2.1. Oportunitatea**

Pe ansamblu, activitatea propusă va contribui la dezvoltarea economică a zonei, se va asigura o deschidere pentru noi investitori, este posibil ca să apară în zonă noi obiective industriale și de agrement, astfel se vor crea noi surse de venituri la bugetul local din impozite și taxe locale.

În data de 15.05.2023 expertul, însoțit de reprezentantul Primăriei Comunei Gălbinași, în persoana d-lui Cristea Cristinel, viceprimar, s-a deplasat în zona pentru identificarea terenurilor propuse spre concesionare.

La inspecția în teren s-a constatat că terenurile ce urmează a fi concesionate sunt libere de construcții, cu excepția NC 33811 și NC 33815, împrejmuite, pe acesta desfășurându-se activități agricole.

Afirmațiile făcute de expert în cuprinsul prezentului studiu de oportunitate sunt susținute de fotografiile terenurilor anexate prezentului studiu efectuate la data inspecției în teren, imagini ce fac parte integrantă din raport și dovedesc situația reală din teren.

### **2.2. Obiective de ordin economic și financiar :**

Primăriei Gălbinași:

- urmărește a da o deschidere zonei pentru atragerea de investitori ;
- urmărește să se creeze un aspect civilizat din punct de vedere arhitectural al zonei;
- urmărește creșterea valorii terenurilor în zonă prin atragerea de noi investitori, rezultând impozite mai mari la bugetul local ;
- redevența calculată pentru concesionare va aduce noi venituri la bugetul local de la terenurile subiect, terenurile nefiind generatoare de venituri la bugetul local la data prezentului studiu.

### **2.3. Investițiile realizate până la data concesiunii – împrejurări ușoare.**

### **2.4. Investițiile pe care concesionarul urmează să le realizeze**

Concesionarii vor realiza lucrări de amenajare și protecție a terenurilor.

În cazul edificării unor construcții lucrările vor fi realizate pe baza unui studiu și unui proiect autorizat conform legislației în vigoare privind construcțiile.

Concesionarii au obligația de a întocmi documentațiile în conformitate cu Normele privind protecția mediului, Norme privind Protecția contra incendiilor și protecție civilă, Norme privind Protecția muncii.

La intrare va fi amplasat un panou cu denumirea concesionarului.

## **III. DURATA CONCESIUNII**

În conformitate cu O.U.G. 57/2019, concesiunea se face pentru o perioadă maximă de 49 de ani. Durata concesiunii se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local cu posibilități de prelungire.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord al părților.

## **IV. REDEVENȚA - În conformitate cu prevederile O.U.G. 57 / 2019 și a Legii 50/1991 :**

Modul de calcul al redevenței se stabilesc de către o firmă de specialitate (sau de evaluatori ANEVAR ) ori de către autoritățile administrației publice locale, după caz. Conform Legii 50/1991 capitolul II, art. 14 : „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin decizia prefecturii sau primăriei, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoarea minimă a redevenței se stabilește prin repartizarea valorii de piață a terenului la un interval de 25 ani”.

Conform rapoartelor de evaluare întocmite, valoarea terenurilor intravilane sunt prezentate sintetic în tabelul următor:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Număr cadastral</b>	<b>Suprafața, mp</b>	<b>Valoare de piață estimată - euro</b>
1	NC 33811	321,00	1.900,00
2	NC 33812	686,00	700,00
3	NC 33813	723,00	700,00
4	NC 33814	506,00	500,00
5	NC 33815	220,00	100,00
6	NC 33816	327,00	300,00
7	NC 33817	300,00	200,00
8	NC 33818	264,00	300,00
9	NC 3807	866,00	900,00

Valoarea redevenței minime propuse :

<b>Nr. crt.</b>	<b>Număr cadastral</b>	<b>Valoarea de piață estimată -euro-</b>	<b>Valoare minimă redevență propusă – euro/an</b>
1	NC 33811	1.900,00	<b>76,00</b>
2	NC 33812	700,00	<b>28,00</b>
3	NC 33813	700,00	<b>28,00</b>
4	NC 33814	500,00	<b>20,00</b>
5	NC 33815	100,00	<b>4,00</b>
6	NC 33816	300,00	<b>12,00</b>
7	NC 33817	200,00	<b>8,00</b>
8	NC 33818	300,00	<b>12,00</b>
9	NC 3807	900,00	<b>36,00</b>

Plata redevenței se va face în conformitate cu prevederile contractelor de concesiune în echivalent lei la data efectivă a facturării.

**MENTIUNE :**

**Consiliul Local al Comunei Gălbinași poate mări sau micșora valoarea redevențelor calculate, în funcție de interesele sale, de rata inflației și de profitabilitatea afacerii desfășurate pe aceste terenuri.**

Plata redevenței se va face în conformitate cu prevederile contractului de concesiune în echivalent lei la data efectivă a facturării.

Expert,  
ing. Petre Ion



**ANEXE:**

- Extrase de carte funciară;
- Fotografii terenuri.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33811 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P902

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33811	321	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26260;

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33811-C1	Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P902	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181615 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33811 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9526.	A1
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de Comuna Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, domeniu privat	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (DOCUMENTE TEHNICE ALE CADASTRULUI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, domeniu privat	A1.1
<b>185783 /-06/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de COMUNA GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B4	Se notează rectificarea CF în sensul că dreptul de proprietate a fost dobândit conf. HCL nr.90/2017-domeniu privat.	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

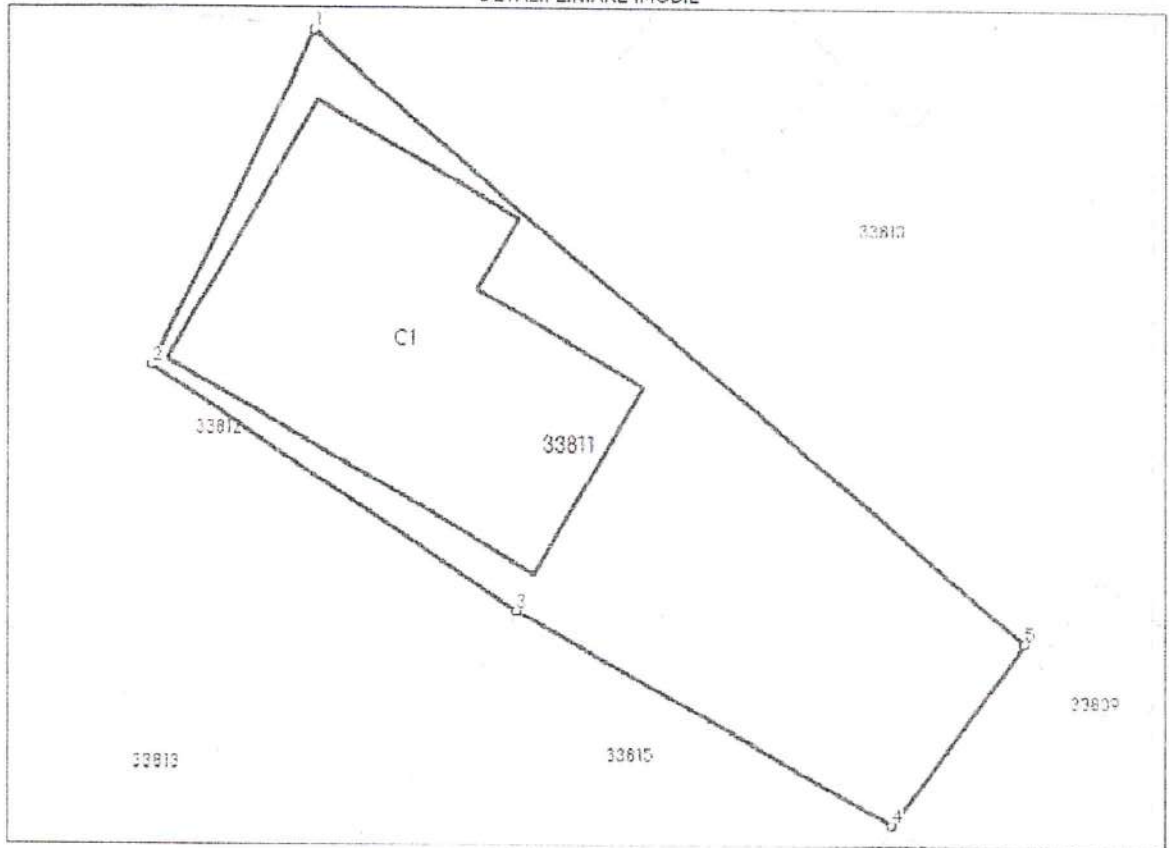
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33811	321	imobil inscris in CF sporadic 26260;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	237	12	902	-	
2	neproductiv	DA	84	12	902	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33811-C1	construcții de locuințe	131	Cu acte	S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp;

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.364,957 399.761,949	2	651.359,347 399.750,537	12,716
2	651.359,347 399.750,537	3	651.371,871 399.742,144	15,076

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	651.371,871 399.742,144	4	651.384,706 399.734,79	14.792
4	651.384,706 399.734,79	5	651.389,274 399.741,072	7.767
5	651.389,274 399.741,072	1	651.364,957 399.761,949	32.049

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/05/2023, 12:24



HC 33811





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33812 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intraviilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33812	686	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26305;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181616 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 33812 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9527.
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

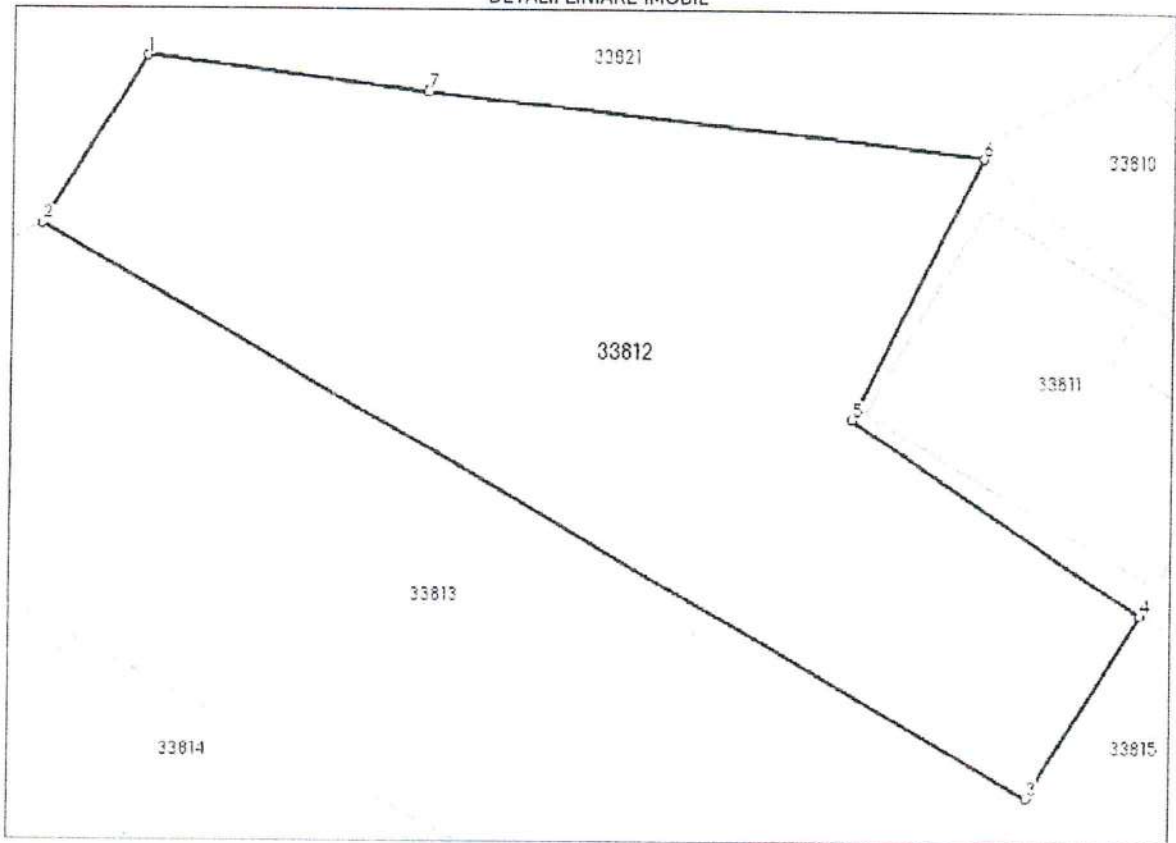
9

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33812	686	imobil inregistrat în CF sporadic 26305;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	686	12	908	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.328,929 399.766,144	2	651.324,502 399.758,88	8,507
2	651.324,502 399.758,88	3	651.367,061 399.734,129	49,233
3	651.367,061 399.734,129	4	651.371,871 399.742,144	9,347
4	651.371,871 399.742,144	5	651.359,347 399.750,537	15,076

9

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.359,347 399.750,537	6	651.364,957 399.761,949	12.716
6	651.364,957 399.761,949	7	651.340,973 399.764,722	24.144
7	651.340,973 399.764,722	1	651.328,929 399.766,144	12.128

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:36

HC 33812



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33813 Gălbițași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33813	723	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26306;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181617 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbițași); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 33813 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9528.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbițași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;</i>	
<b>185685 / 05/12/2022</b>	
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;	
B3 se notează justificarea înscrierii provizorii	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

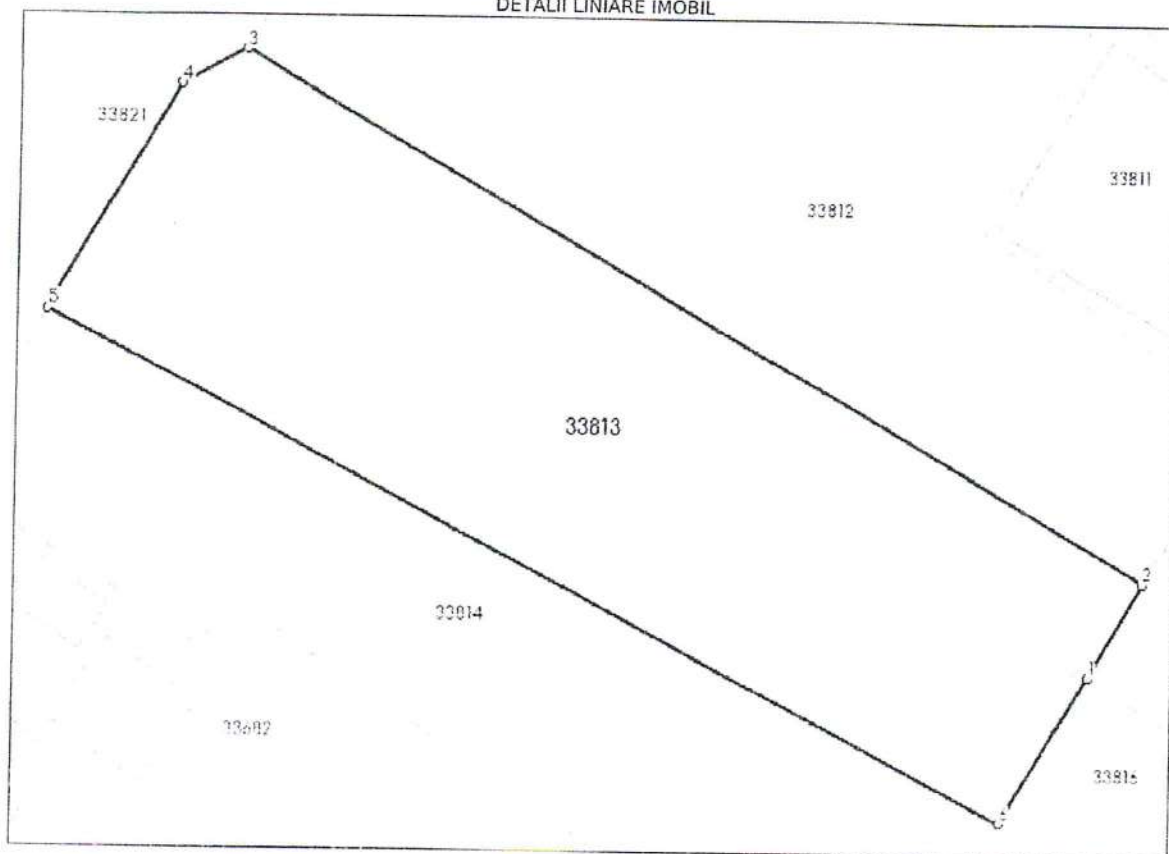
2

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33813	723	Imobil înscris în CF sporadic 26306;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	723	12	908	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.364.451 399.729,65	2	651.367.061 399.734,129	5.184
2	651.367.061 399.734,129	3	651.324.502 399.758,88	49.233
3	651.324.502 399.758,88	4	651.321.463 399.757,269	3.44
4	651.321.463 399.757,269	5	651.315.421 399.746,535	12.318

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	651.315,421 399.746,535	6	651.360,376 399.722,698	50.884
6	651.360,376 399.722,698	1	651.364,451 399.729,65	8.058

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:35



HC 33813





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33814 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33814	506	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26307;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181618 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 33814 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9529.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinași (Proces Verbal de punere în posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

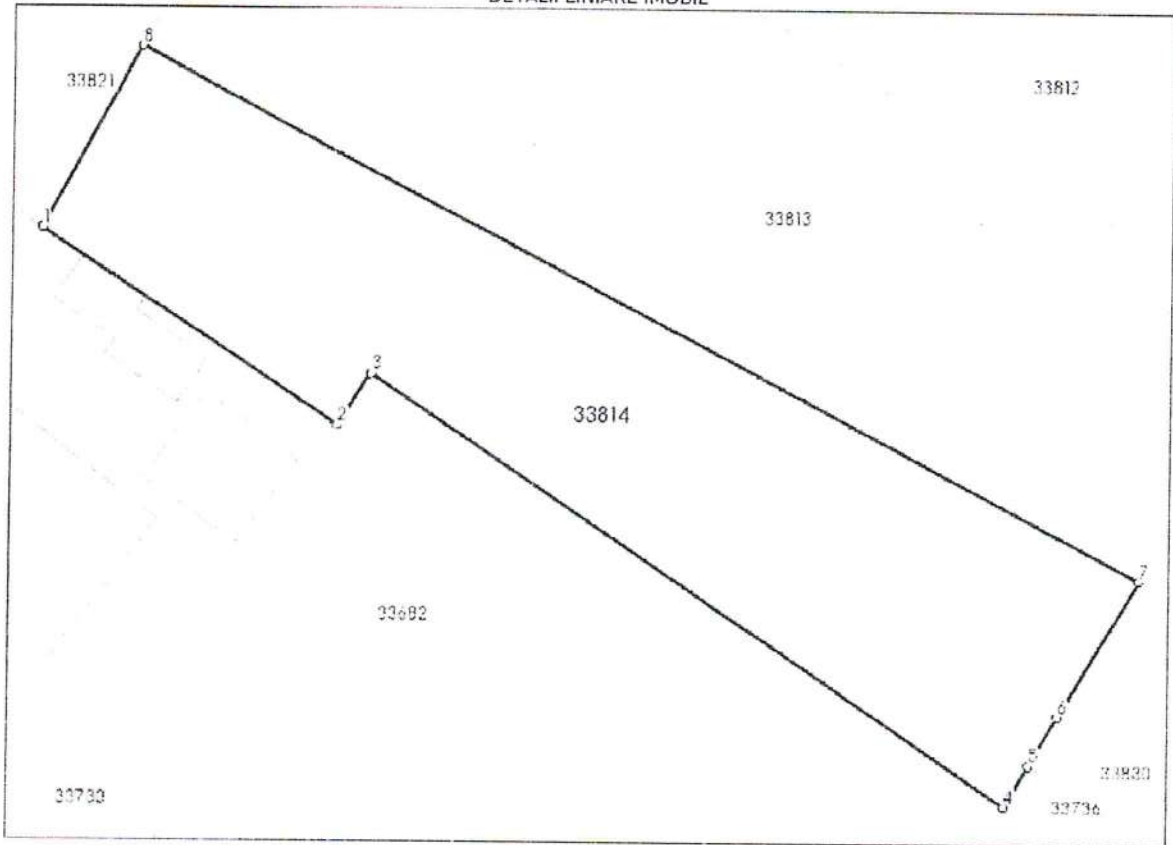
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33814	506	Imobil înscris în CF sporadic 26307;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilani	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	506	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.311,084 399.738,381	2	651.324,36 399.729,51	15.967
2	651.324,36 399.729,51	3	651.325,856 399.731,848	2.776
3	651.325,856 399.731,848	4	651.354,42 399.712,462	34.521
4	651.354,42 399.712,462	5	651.355,494 399.714,336	2.16

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	651.355,494 399.714,336	6	651.356,776 399.716,556	2.564
6	651.356,776 399.716,556	7	651.360,376 399.722,698	7.119
7	651.360,376 399.722,698	8	651.315,421 399.746,535	50.884
8	651.315,421 399.746,535	1	651.311,084 399.738,381	9.236

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:33

HC 33814



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33815 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33815	220	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26308;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181619 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33815 ca urmare a finalizării inregistrării sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9530.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;</i>	A1
<b>185776 / 06/12/2022</b>	
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;	
B3 se noteaza justificarea inscrierii provizorii	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

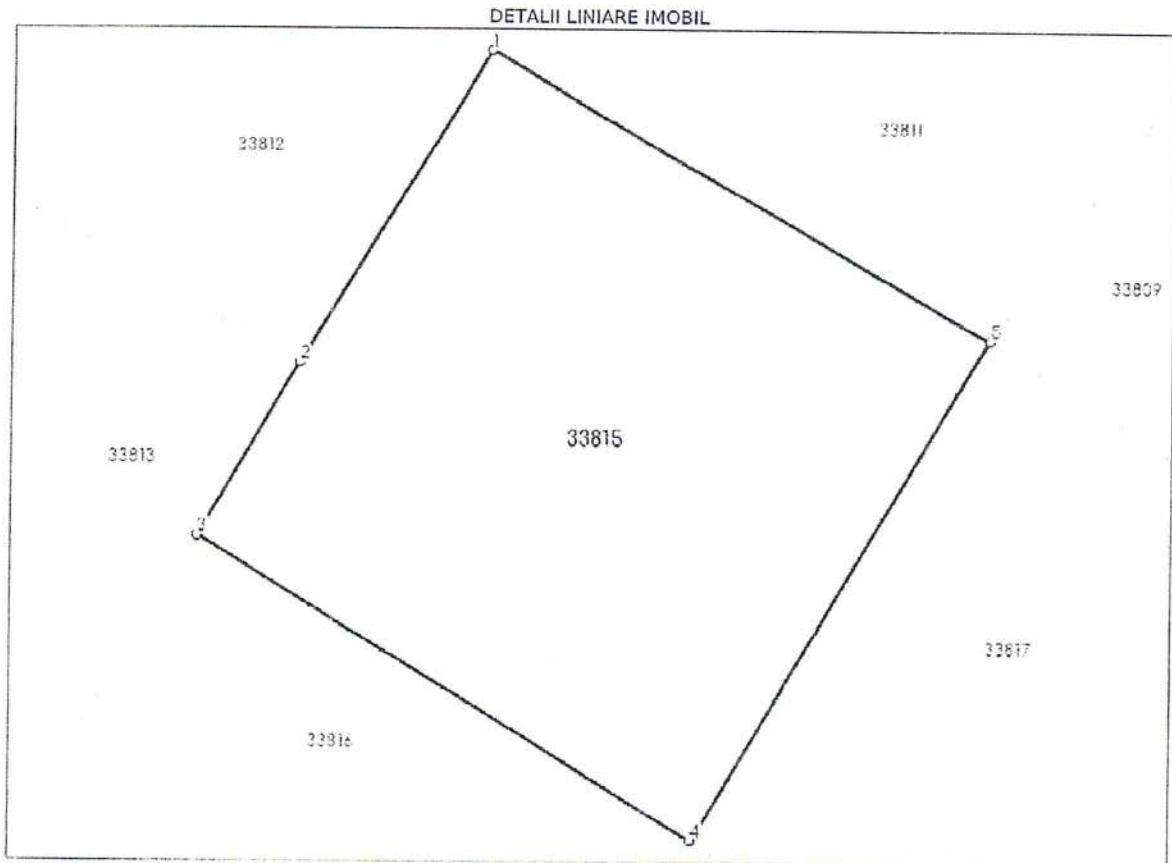
M

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33815	220	imobil înscris în CF sporadic 26308;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Târta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.371,871 399.742,144	2	651.367,061 399.734,129	9.347
2	651.367,061 399.734,129	3	651.364,451 399.729,65	5.184
3	651.364,451 399.729,65	4	651.377,169 399.721,819	14.936
4	651.377,169 399.721,819	5	651.384,706 399.734,79	15.002

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	651.384,706 399.734,79	1	651.371,871 399.742,144	14.792

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

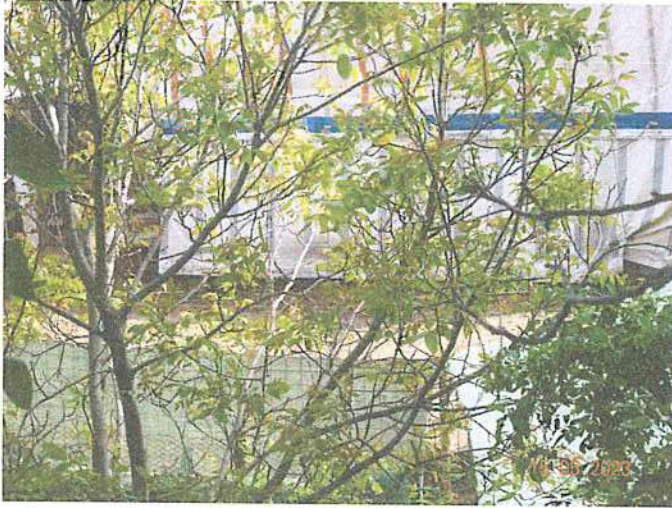
Data și ora generării,

08/05/2023, 09:32

8



NC 33815



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33816 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33816	327	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26309;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181620 / 24/11/2022</b>		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33816 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9531.	A1
Act Notarial nr. 1885, din 02/07/2021 emis de BIN Simion Samir;		
B2	Se înființează cartea funciara 26309 a imobilului cu numărul cadastral 26309 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 22262 înscris în cartea funciara 22262;	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI. CIF:3724440, Domeniul Privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	A1
<b>185777 / 06/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;		
B4	se notează justificarea înscrisurii provizorii de sub B3	A1

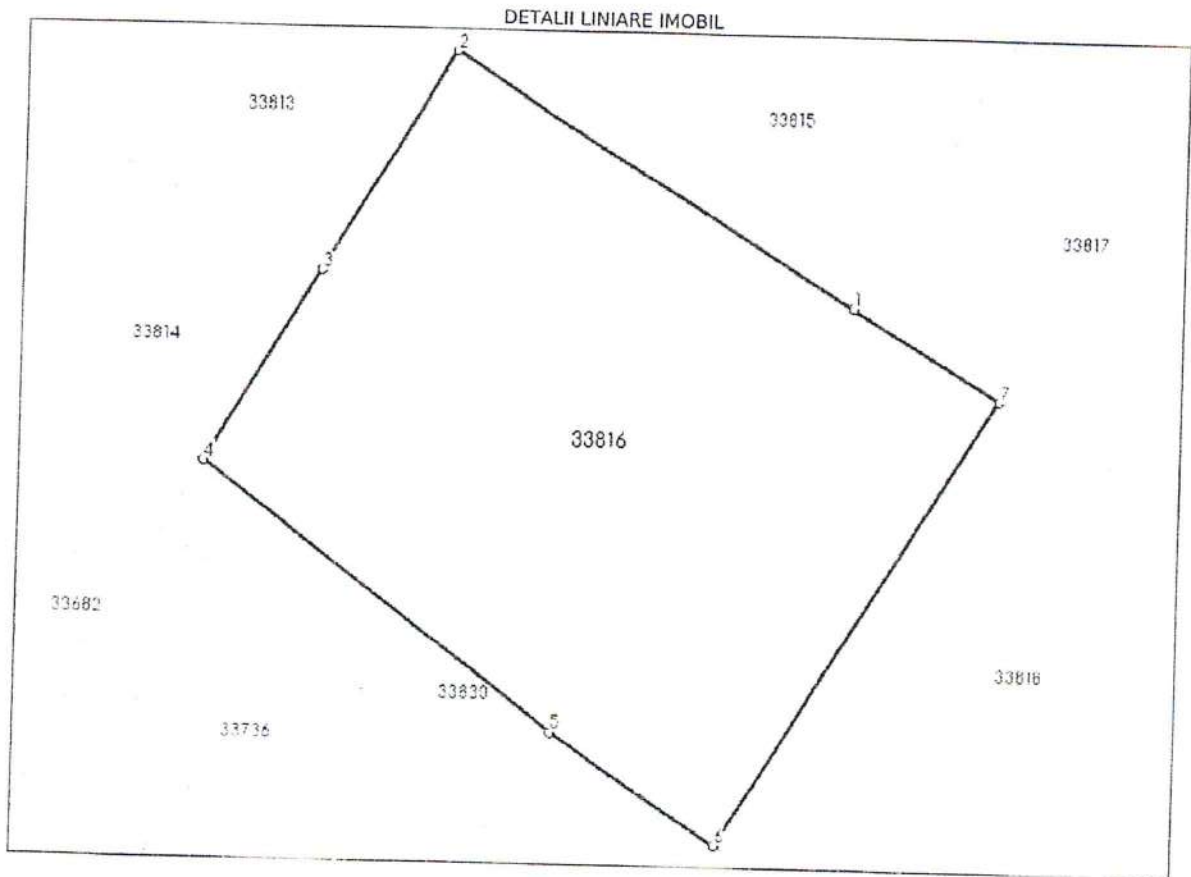
**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33816	327	Imobil înscris în CF sporadic 26309;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	327	12	908	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.377.169 399.721.819	2	651.364.451 399.729.65	14.936
2	651.364.451 399.729.65	3	651.360.376 399.722.698	8.058
3	651.360.376 399.722.698	4	651.356.776 399.716.556	7.119
4	651.356.776 399.716.556	5	651.367.925 399.708.12	13.981

4

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
5	651.367,925 399.708,12	6	651.373,169 399.704,591	6.321
6	651.373,169 399.704,591	7	651.381,86 399.718,931	16.768
7	651.381,86 399.718,931	1	651.377,169 399.721,819	5.509

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:32

HC 33816



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33817 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33817		300	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26310;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181621 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33817 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9532.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;		

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

94

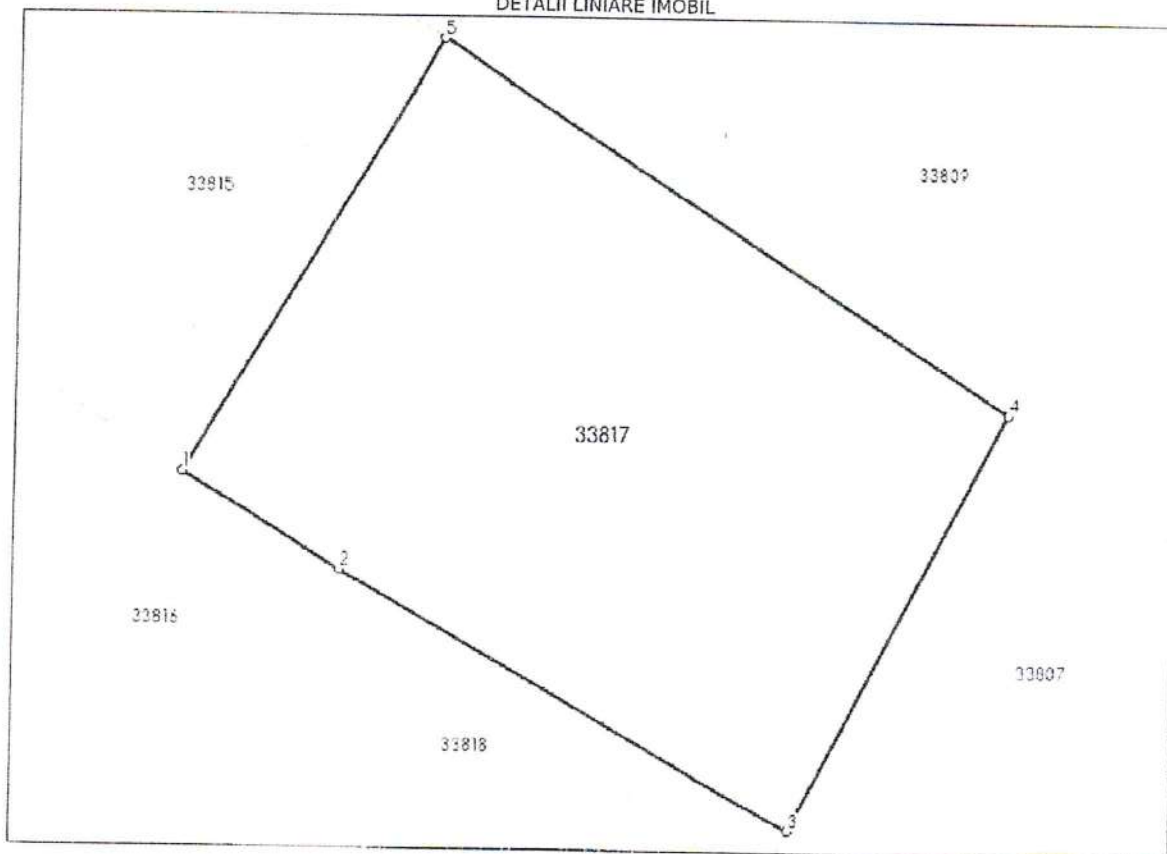
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33817	300	imobil inscris in CF sporadic 26310;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	300	12	908	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.377,169 399.721,819	2	651.381,86 399.718,931	5.509
2	651.381,86 399.718,931	3	651.395,286 399.711,235	15.475
3	651.395,286 399.711,235	4	651.401,659 399.723,759	14.052
4	651.401,659 399.723,759	5	651.384,706 399.734,79	20.226

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	651.384,706 399.734,79	1	651.377,169 399.721,819	15.002

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:31



HC 33817



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33818 Gălbinași

Cod verificare  
 100134122190



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33818	264	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 26311;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181622 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33818 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9533.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

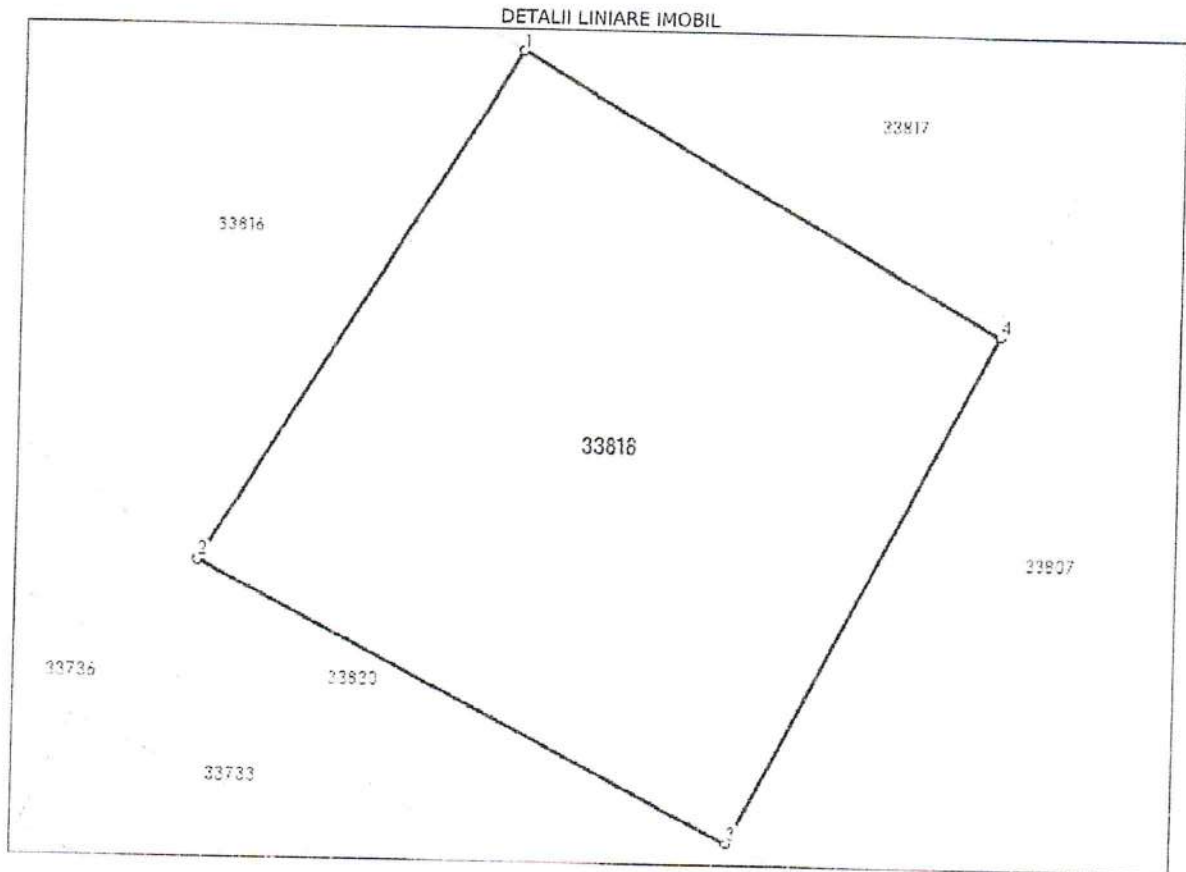
9a

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33818	264	imobil inscris in CF sporadic 26311;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereio 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	264	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.381,86 399.718,931	2	651.373,169 399.704,591	16.768
2	651.373,169 399.704,591	3	651.387,99 399.696,898	16.699
3	651.387,99 399.696,898	4	651.395,286 399.711,235	16.087
4	651.395,286 399.711,235	1	651.381,86 399.718,931	15.475

8

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:29

94

HC 33818



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33807 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Jud. Buzau, CV12,P902

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33807		866	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 23140;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181611 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 33807 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9522.	A1
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de Comuna Galbinasi;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

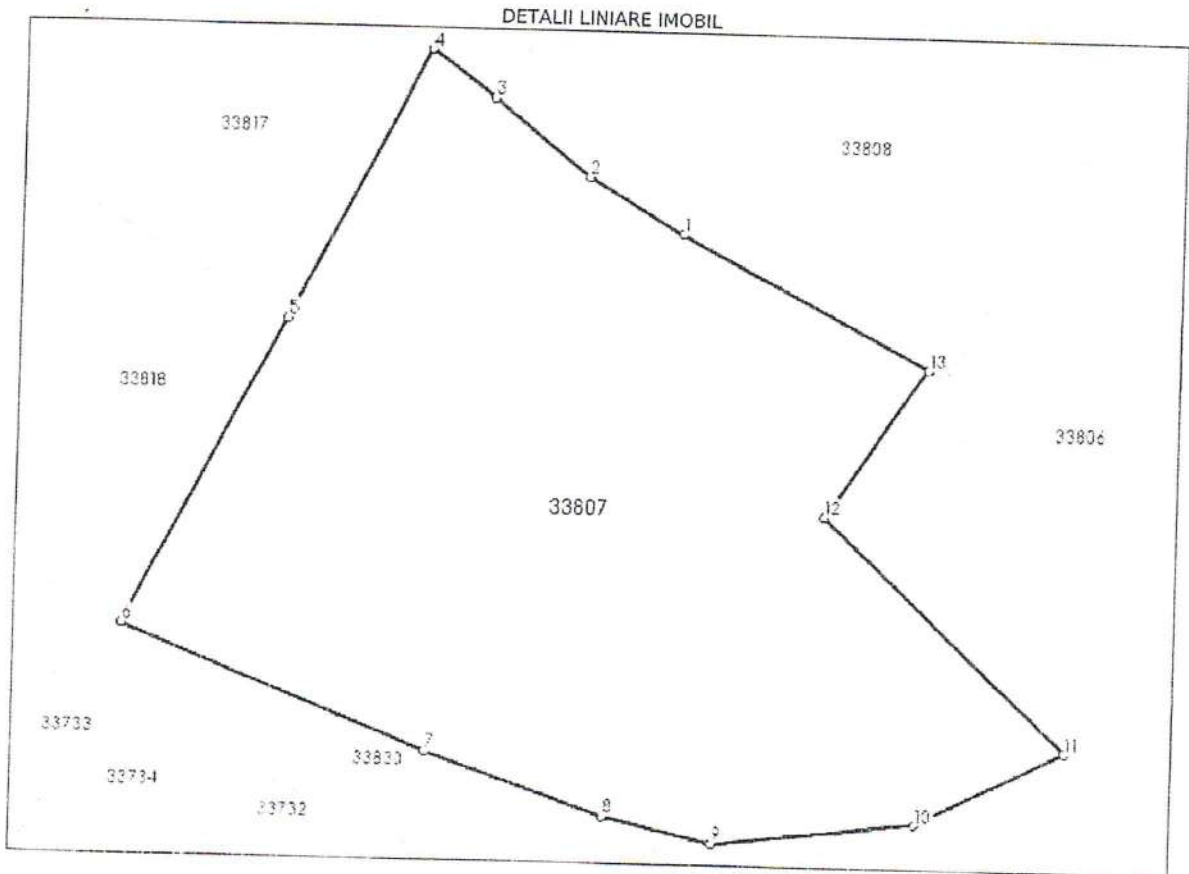
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33807	866	Imobil înscris în CF sporadic 23140;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	866	12	902	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.413.409 399.715.461	2	651.409.045 399.718.072	5.085
2	651.409.045 399.718.072	3	651.404.603 399.721.637	5.696
3	651.404.603 399.721.637	4	651.401.659 399.723.759	3.629
4	651.401.659 399.723.759	5	651.395.286 399.711.235	14.052

*R*

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	651.395,286 399.711,235	6	651.387,99 399.696,898	16.087
6	651.387,99 399.696,898	7	651.402,094 399.691,213	15.206
7	651.402,094 399.691,213	8	651.410,347 399.688,293	8.755
8	651.410,347 399.688,293	9	651.415,409 399.687,153	5.189
9	651.415,409 399.687,153	10	651.424,747 399.688,191	9.395
10	651.424,747 399.688,191	11	651.431,608 399.691,733	7.721
11	651.431,608 399.691,733	12	651.420,21 399.702,49	15.672
12	651.420,21 399.702,49	13	651.424,884 399.709,432	8.369
13	651.424,884 399.709,432	1	651.413,409 399.715,461	12.962

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

08/05/2023, 09:29



HC 33807



9

**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386



**Nr. 053/19.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 902, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 321,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**9.400,00 lei, echivalent 1.900,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință curți construcți și neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluarii: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>9.400,00 LEI Echivalent 1.900,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții și neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33811 situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 321,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții și neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, în suprafață măsurată de 321,00 mp este de **9.400,00 lei**, respectiv, **1.900,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
  - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
  - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>18</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții și neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33811, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 9022, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 321,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale de către evaluator și a precizărilor delegatului proprietarului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 19.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 62591/11.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 62591/11.05.2023 prezentat și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 321,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33811 (imobil înscris în CF sporadic 26260) a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 33811. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 62591/11.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 41659/03.04.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țințești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zonă de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren fără deschidere la drum de acces. În prezent terenul este utilizat în mod abuziv de riverani care au edificat construcții ușoare pe acesta. Terenul este amplasat parțial în zonă cu pericol de inundații în cazul unor precipitații abundente.

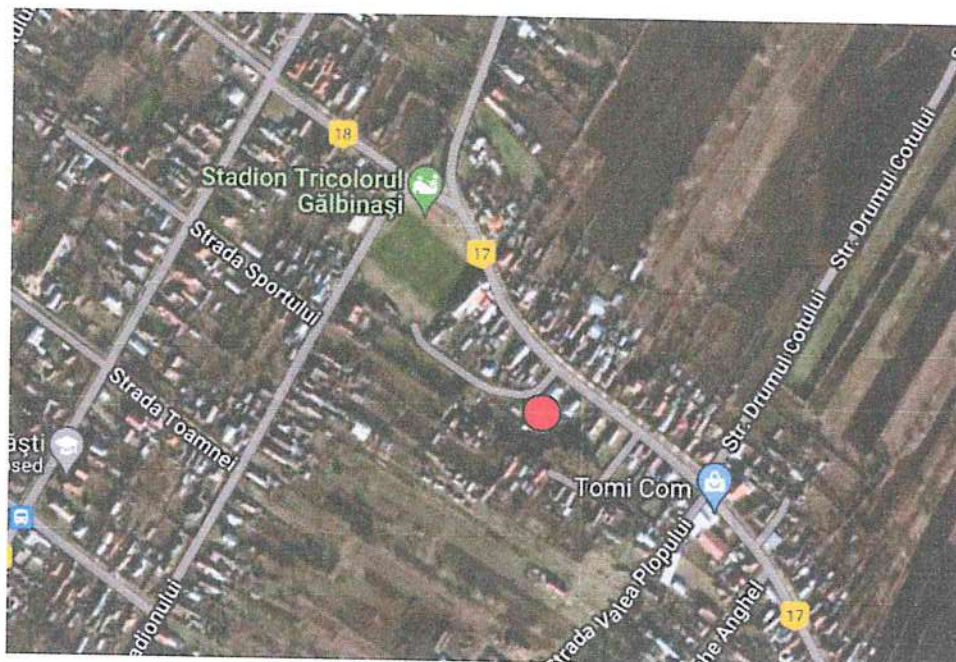
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km.

Terenul este împrejmuit cu gard din plasă sârmă împletită pe stâlpi de lemn. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 33810 pe o lungime de 32,14 m, la est NC 33809 pe o lungime de 7,76 m, la sud NC33815 și NC 33812 pe o lungime de 29,87 m și la vest NC 33812 pe o lungime de 12,72 m. La data inspecției terenul subiect este ocupat cu construcții ce nu aparțin comunei Gălbinași.

Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: mică (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### Analiza pieței imobiliare românești

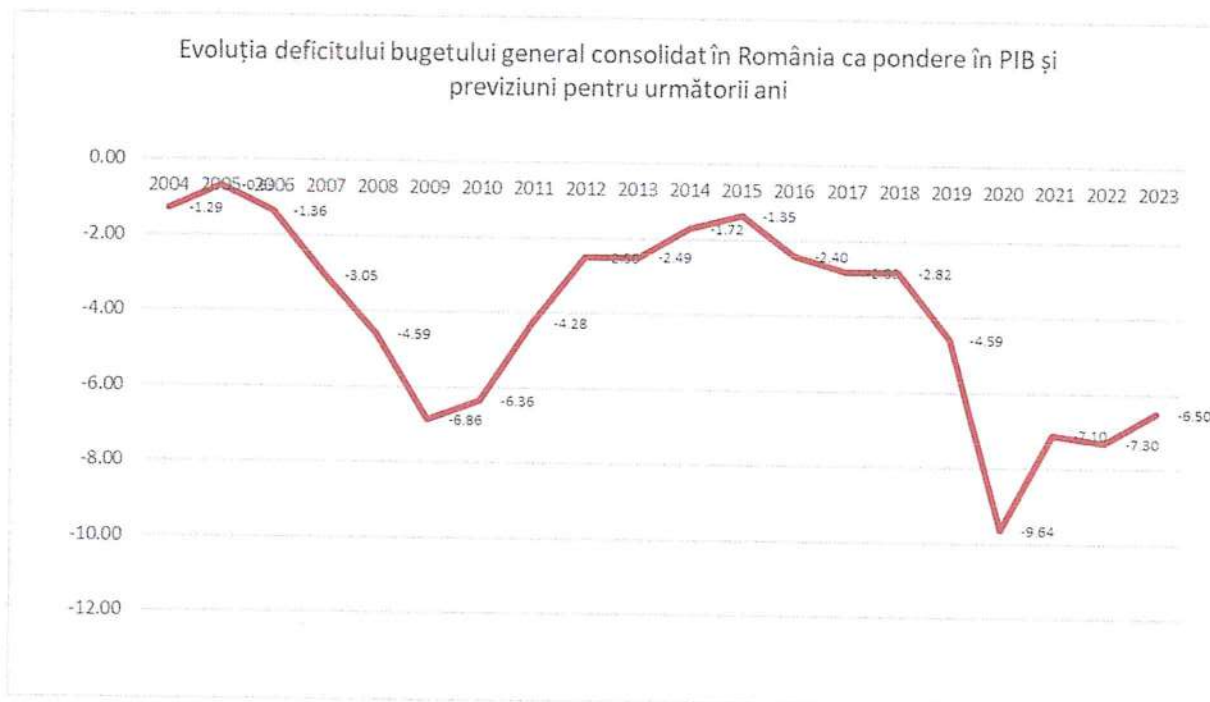
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața terenurilor**

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 902 ., com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 321,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (5-10 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă preponderent cu pericol de inundații și fără acces la drum, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă (spații zootehnice) ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea terenului pentru construirea de adăposturi pentru animale.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare ca teren cu utilizare agrozootehnică este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agrozootehnică care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este **agrozootehnică**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare rezidențială*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil. Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform



aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și increderea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (rezidențială) și scopul

achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de spații rezidențiale.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-galbinasi-tabarasti-766-mp-IDg83g7.html>;

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDesZI3.html>;

Comparabila 3: [https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-teren-casa-galbinasi-ID\\_gnbCK.html](https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-teren-casa-galbinasi-ID_gnbCK.html).

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 5-10 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 6,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare,
- lipsa accesului ce determină reducerea numărului de potențiali investitori interesați,

- atractivitatea zonei,
- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 321,00 \text{ mp} \times 6,00 \text{ euro/mp} = 1.926,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 1.900,00 \text{ euro}$** , echivalent **9.400,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții și neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33811, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv 12, P 9022, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 321,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

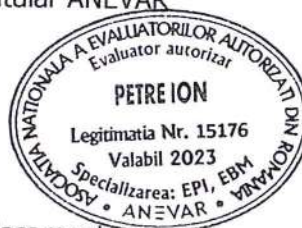
Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **1.900,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **9.400,00 lei**, respectiv **1.900,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion

## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33811 Gălbinași

Nr. cerere **62591**  
Ziua **11**  
Luna **05**  
Anul **2023**

Cod verificare  
100135125975



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P902

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33811	321	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26260;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33811-C1	Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P902	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181615 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33811 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9526.	A1
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de Comuna Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, domeniu privat	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (DOCUMENTE TEHNICE ALE CADASTRULUI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, domeniu privat	A1.1
<b>185783 / 06/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de COMUNA GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B4	Se noteaza rectificarea CF in sensul ca dreptul de proprietate a fost dobandit conf. HCL nr.90/2017-domeniu privat.	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

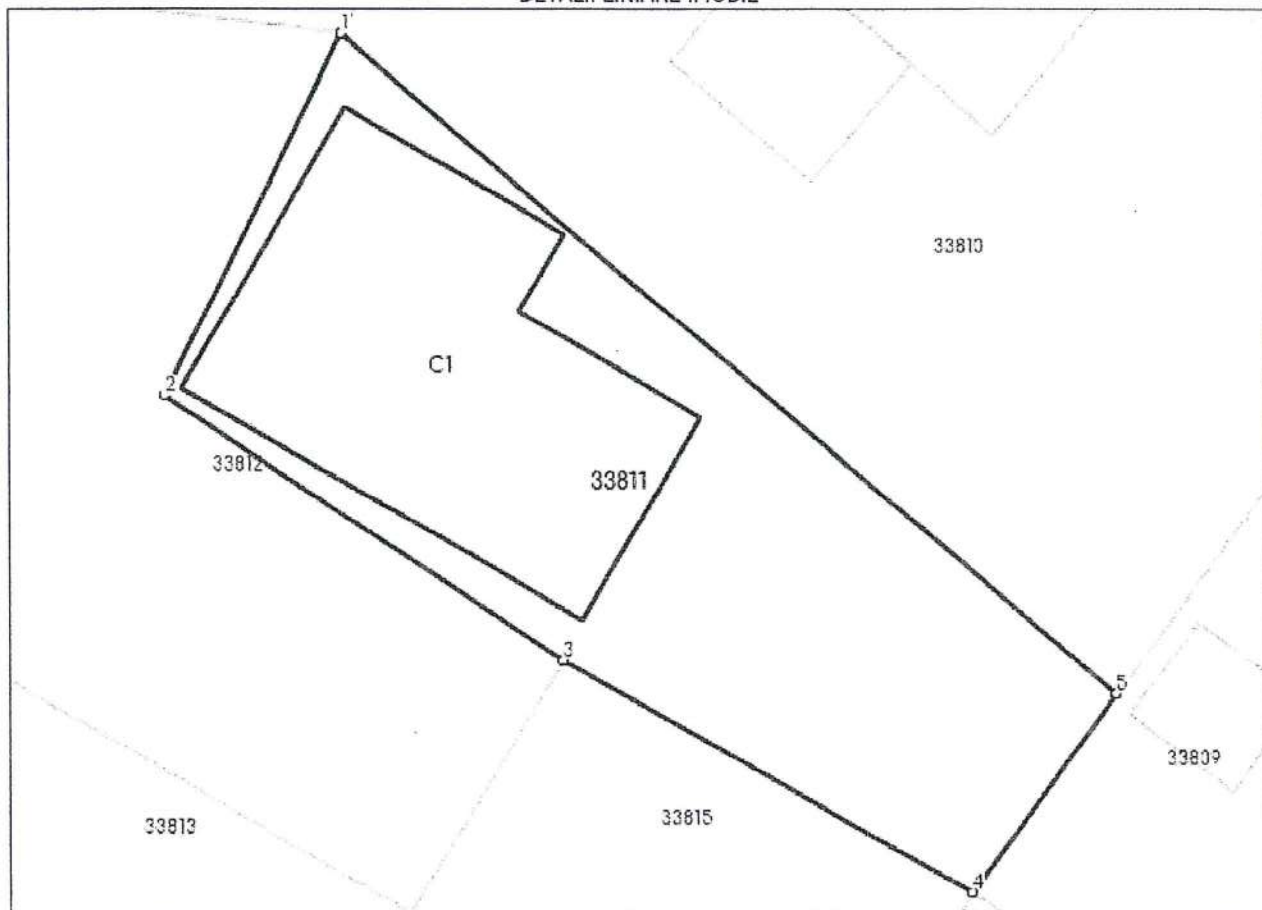
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33811	321	imobil inscris in CF sporadic 26260;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	237	12	902	-	
2	neproductiv	DA	84	12	902	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33811-C1	construcții de locuințe	131	Cu acte	S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp;

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.364,957 399.761,949	2	651.359,347 399.750,537	12.716
2	651.359,347 399.750,537	3	651.371,871 399.742,144	15.076

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	651.371,871 399.742,144	4	651.384,706 399.734,79	14.792
4	651.384,706 399.734,79	5	651.389,274 399.741,072	7.767
5	651.389,274 399.741,072	1	651.364,957 399.761,949	32.049

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

11/05/2023, 12:24

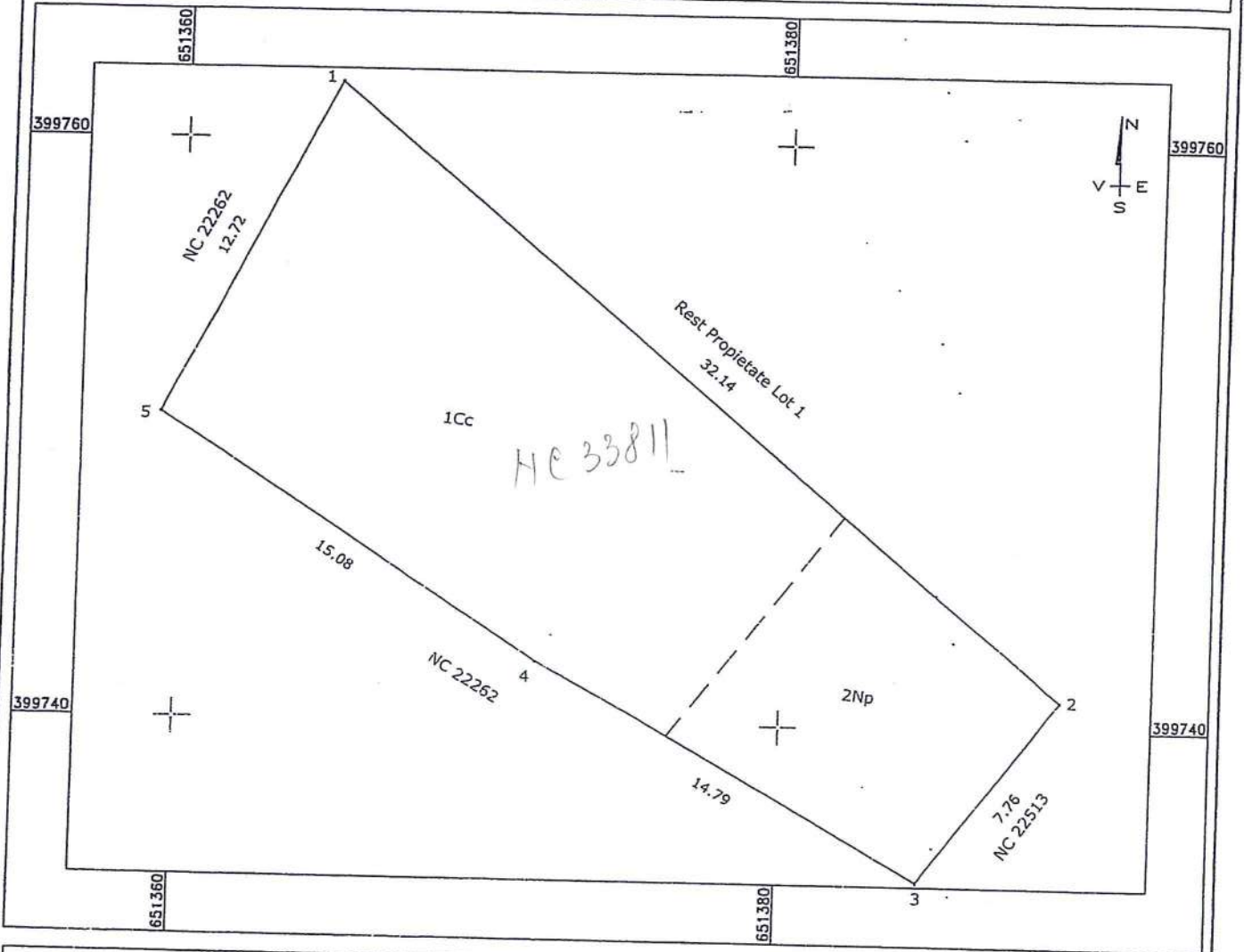


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 1.35

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26260	321	Lot 2 Intravilan CV12, P902, Com. Galbinasi, Sat. Tabarasti, Jud. Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	237	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.2-3-4-5-1 Nelmprejmuit intre Pct.1-2
2	NP	84	
Total		321	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 321 mp  
Suprafata din act = 1312 mp

Executant  
Grigore George Gabriel  
Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren

Semnatura si stampila  
George Gabriel Grigore  
Data: 15.04.2021

Semnat digital de George Gabriel Grigore  
Data: 2021.04.16 09:25:24 +03'00'

Inspector  
Mihai-Liviu Dumitru  
Digitally signed by Mihai-Liviu Dumitru  
Date: 2021.04.16 09:34:17 +03'00'

Confirmarea in baza de date a imobilului in baza de date si atribuirea numarului cad. st. la

Semnatura si stampila  
Mihai-Liviu Dumitru  
Data: 2021.04.16 09:34:17 +03'00'



\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ

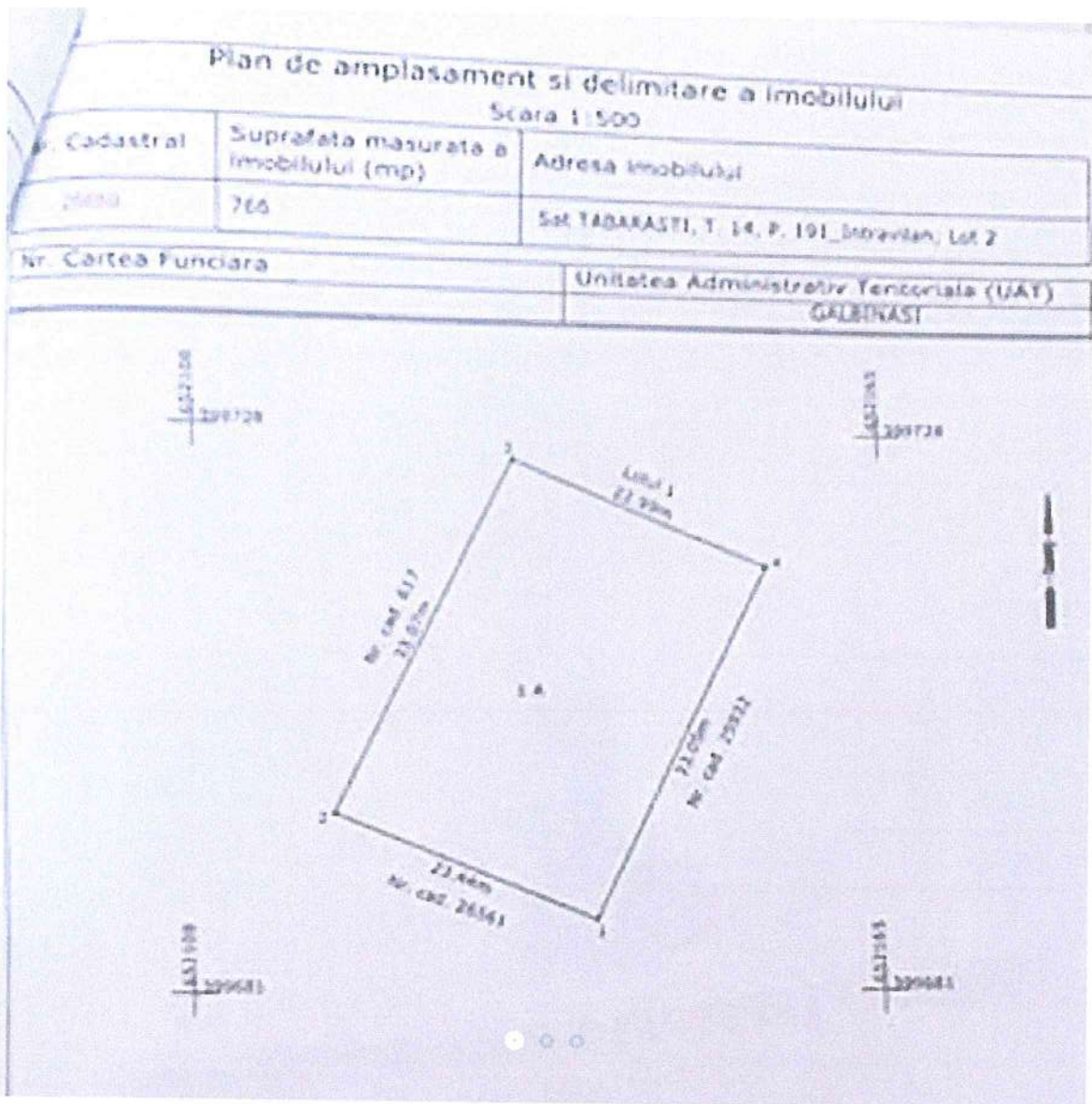
1 EUR= 4.9365

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	<b>321.0</b>	<b>766.0</b>	<b>1,200.0</b>	<b>750.0</b>
Data ofertei	<b>mai 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>	<b>mai 2023</b>	<b>mai 2023</b>
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		<b>12.4</b>	<b>12.0</b>	<b>18.0</b>
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-15%	-15%	-35%
		-1.86	-1.80	-6.30
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		<b>10.5</b>	<b>10.2</b>	<b>11.7</b>
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustări -15% pentru comparabilele 1 și 2, ajustare -35 pentru comparabila 3; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		10.5	10.2	11.7
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.54	10.20	11.70
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.54	10.20	11.70
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vânzării)	mai 2023	aprilie 2023	mai 2023	mai 2023
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		10.54	10.20	11.70
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero				
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		10.54	10.20	11.70
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Tabarasti-Aleea Stadionului	Tabarasti-paralel str. Viitorului	Galbinasi -DN 2, drum CAP	Galbinasi-zona str. Rasaritului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10.0%	-10.0%	-15.0%
		-1.05	-1.02	-1.76
Pret corectat (Euro / mp)		9.49	9.18	9.95







Postat 23 aprilie 2023

Teren intravilan zona Gălbinași / Tăbărăști 766 mp

**9 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

*12,40 euro/m<sup>2</sup>*

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 766 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Proprietar vand teren intravilan in Tabarasti.  
Drum de acces de 4 metri latime.

*d = 23,44 m.*

*CIPRIAN*



*①*

Front stradal 33.05 m. cu adancimea de 23.44m.

Posibilitate de racordare la curent electric, apa curenta, gaze naturale si canalizare.

Terenul are doar pe o latura gard.

ID: 238340531

Vizualizări: 281

 Raportează

*Jemiceanca <sup>pasul</sup> str. Ditroneu - AMZ.*

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ciprian

Pe OLX din **octombrie 2015**

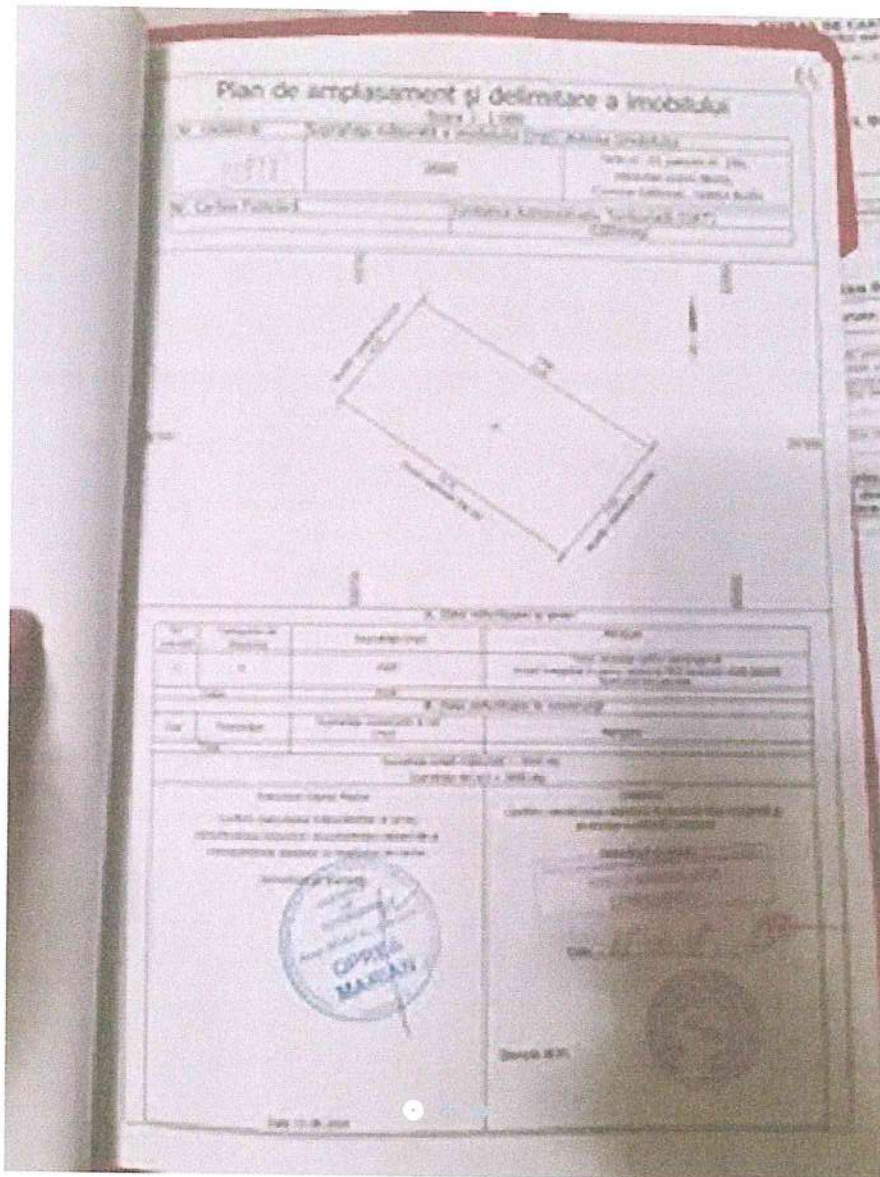
Activ ieri la 18:52

Trimite mesaj

 076 636 9452



*https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intre-cu-zona-palbineni-ti-ba-reinti-766-wp-1dg  
83gf.Rtuel*



Postat 15 mai 2023

Teren intravilan  
12 €

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 20 000 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vând loturi teren intravilan, intrare în comuna Gălbinași pe DN 2B cu deschidere la soseaua nationala sau DRUM CAP, cu posibilitate la toate utilitățile ( curent, gaze, apă ) Terenul poate fi

2



vândut pe parcele și are cartea funciară și toate documentele necesare. Pretabil orice tip de afacere(restaurant,showroom,depozit , service auto)Terenul este situat după statia GPL,până în drum CAP.

Fiecare lot de teren are deschidere de minim 16 m la drumul national,suprafata intre 1160m si 1200m.

ID: 213777677

Vizualizări: 2510

 [Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Andrei

Pe OLX din **decembrie 2012**

Activ pe 30 aprilie 2023

Trimite mesaj

 0747 462 732



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intre-bucur-1505213.html>



Silviu ANDREI

18E/m<sup>2</sup>

Postat: 15 mai 2023

Lot teren casa Galbinasi  
**13 500 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 750 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Ofer spre vânzare teren/lot de casa, în Galbinasi, cu o suprafată de 750 mp . Utilitati-curent , canalizare, apă. Pretul este de 13500 euro , fix.

ID: 241947606

Vizualizări: 786

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Silviu Andrei

Pe OLX din **decembrie 2012**

Activ pe 30 aprilie 2023

Trimite mesaj

074 746 2732

lanșat - în RASBRIZUM



<https://www.olx.ro/d/oferta/lot-teren-casa-galbinasi-15gubCK.html>

(3)



**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386

**Nr. 054/19.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 686,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**3.500,00 lei,** echivalent **700,00 euro,** valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta **terenul intravilan**, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluarii: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>3.500,00 LEI Echivalent 700,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**





## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33812, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 686,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

➤ **STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :**

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită ; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 686,00 mp este de **3.500,00 lei**, respectiv, **900,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33812, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 686,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării avînd la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Avînd în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pîna la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 19.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59180/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele de documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Întabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59190/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 686,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33812 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26305), cu numărul cadastral 33812. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59190/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59190/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintestești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren neproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Aleea Stadionului, stradă pietruită, teren plan. În prezent terenul nu este utilizat de către proprietar ci de către riverani. La data inspecției terenul este cultivat cu legume și plante de nutreț.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Aleea Stadionului ce se conexează la cca. 25 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conexează cu DN2 la cca. 500 m.

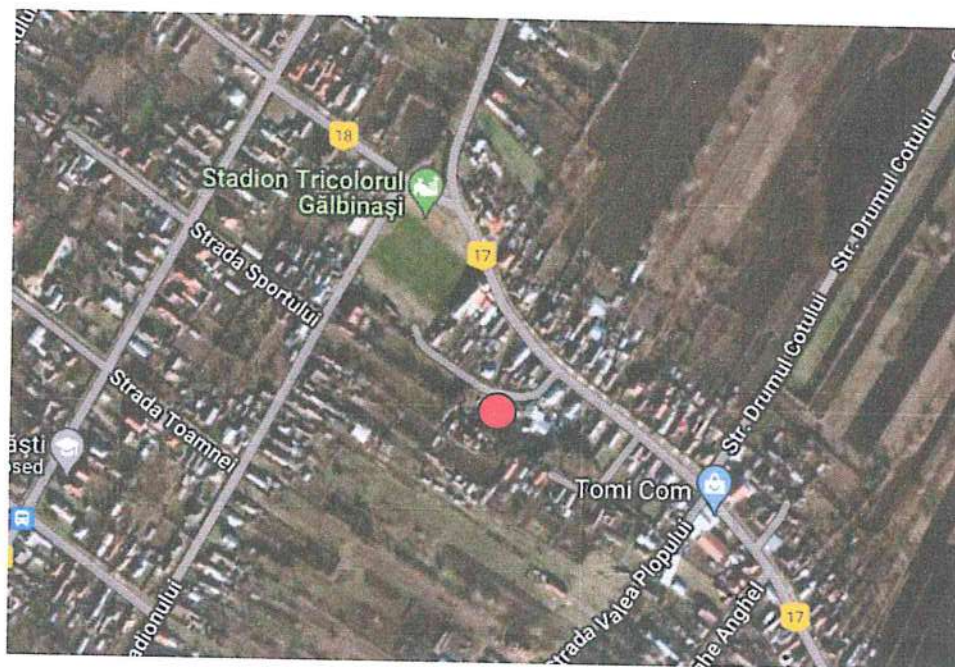
Terenul este delimitat cu gard din plasă sârmă împletită pe stâlpi de lemn. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport. Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ (teren inundabil).

Terenul are ca vecini: la nord drum comunal pe o lungime de 36,27 m, la vest drum comunal pe o lungime de 8,50 m, la sud NC 33813 pe o lungime de 49,23 m și la est NC 33811 pe o lungime de 12,72 m și NC 33815 pe o lungime de 9,35 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie



(rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, pecum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

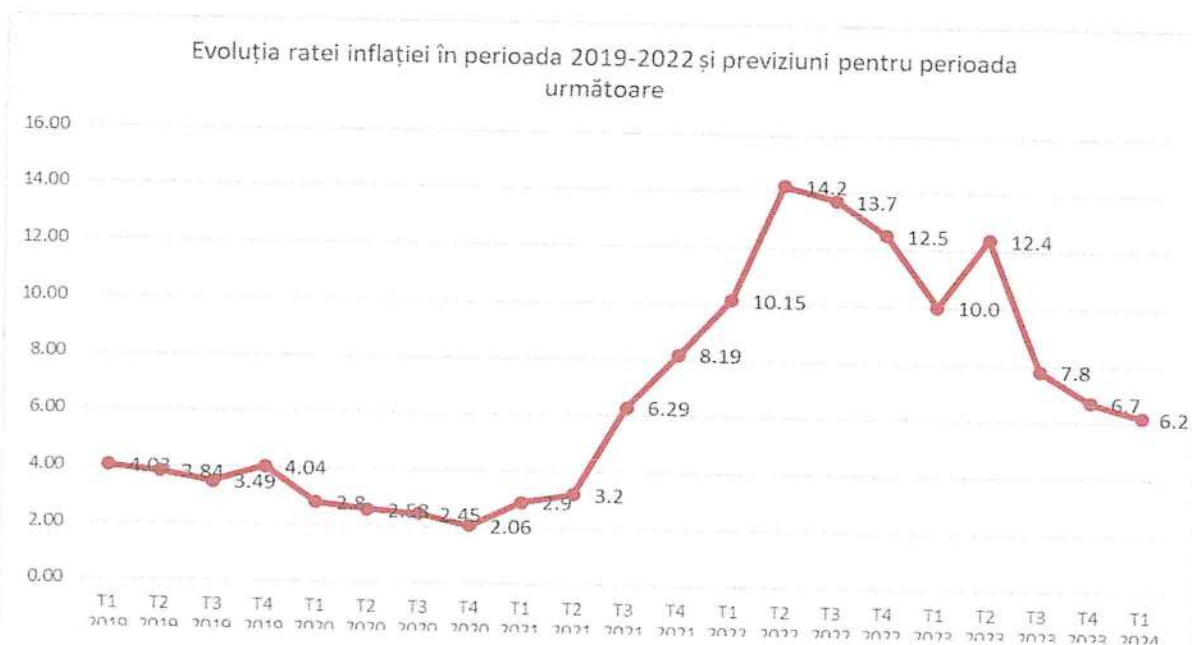
### Analiza pieței imobiliare românești

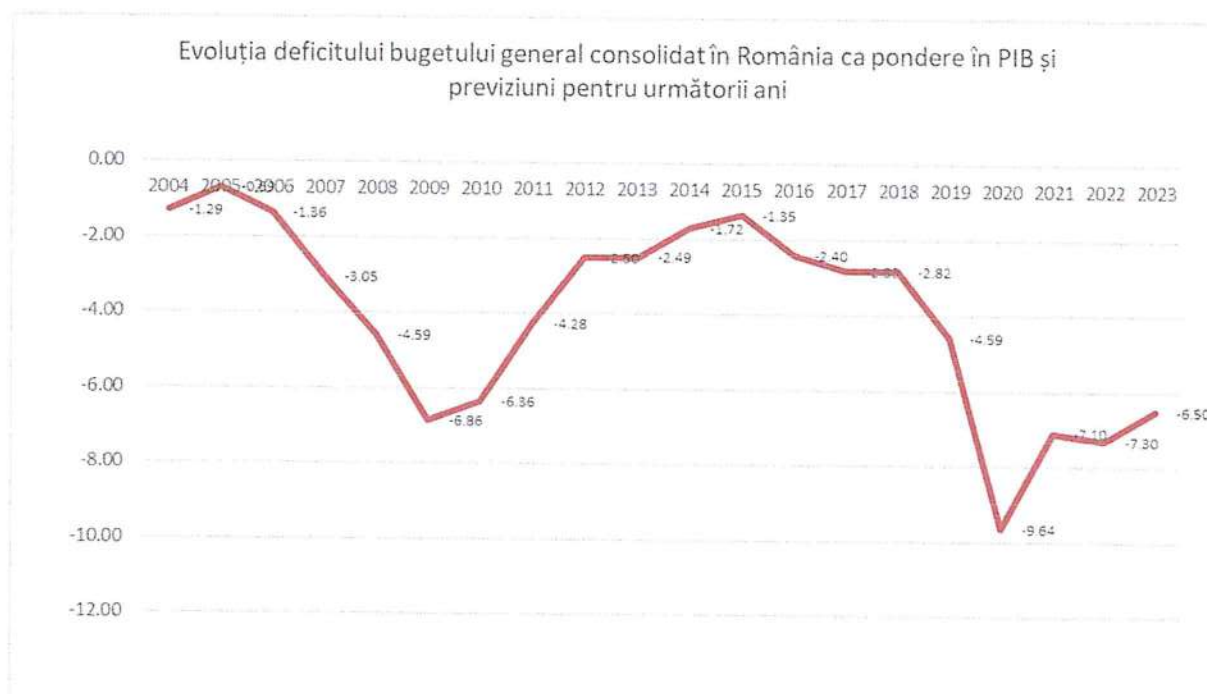
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, P 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 686,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**, utilizare ce este similară cu utilizarea curentă.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil. Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 2,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- pericolul de inundații pentru terenul subiect

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 686,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 686,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 700,00 \text{ euro}$** , echivalent **3.500,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33812, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 686,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **700,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **3.500,00 lei**, respectiv **700,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Petre Ion





## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33812 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33812	686	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26305;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181616 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33812 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9527.
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, înscrisa prin încheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

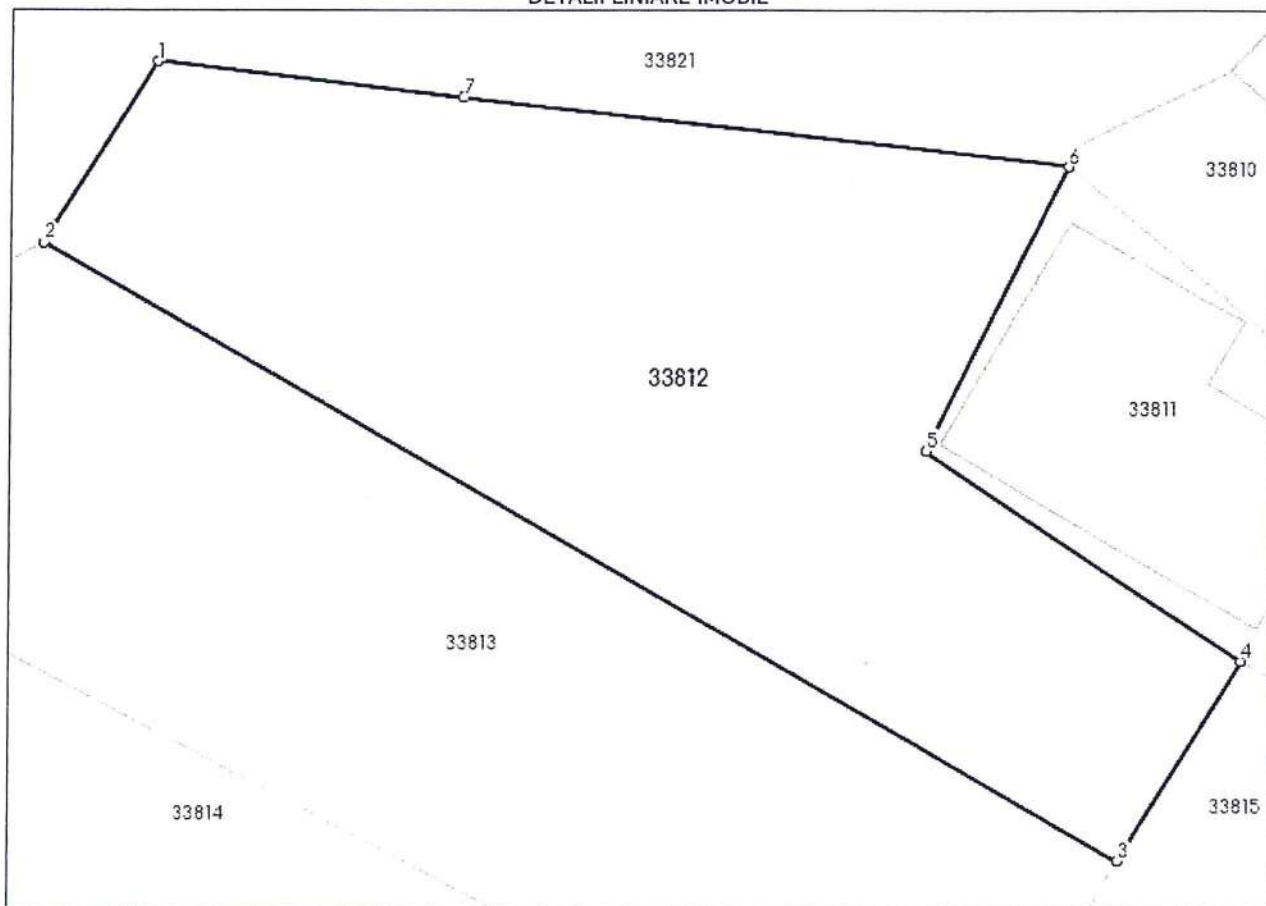
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33812	686	imobil inregistrat în CF sporadic 26305;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	686	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.328,929 399.766,144	2	651.324,502 399.758,88	8.507
2	651.324,502 399.758,88	3	651.367,061 399.734,129	49.233
3	651.367,061 399.734,129	4	651.371,871 399.742,144	9.347
4	651.371,871 399.742,144	5	651.359,347 399.750,537	15.076

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (** (m)
5	651.359,347 399.750,537	6	651.364,957 399.761,949	12.716
6	651.364,957 399.761,949	7	651.340,973 399.764,722	24.144
7	651.340,973 399.764,722	1	651.328,929 399.766,144	12.128

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:36

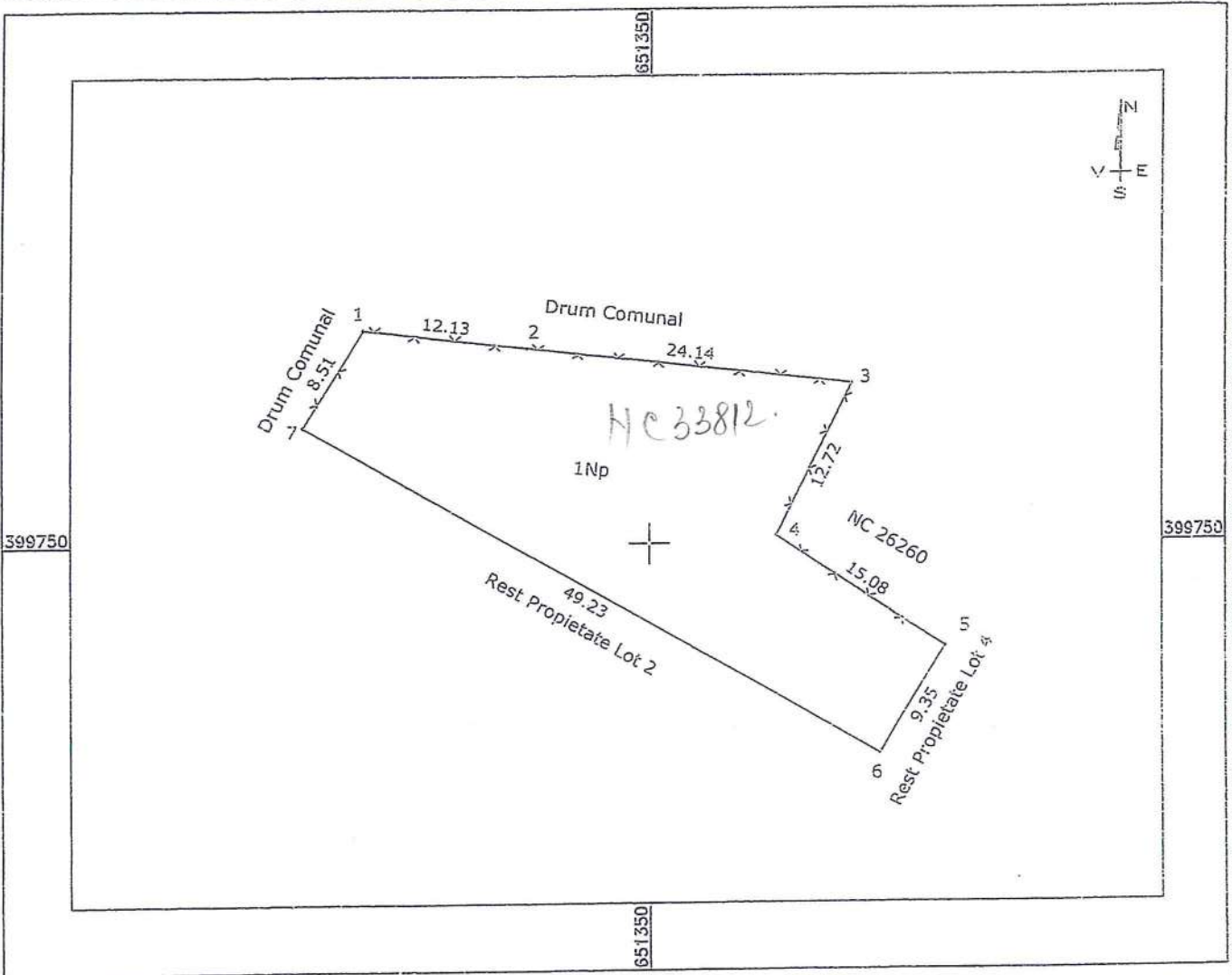


Plan de amplasament și delimitare a terenului

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26305	686	Lot 1 Intravilan CV12,P908,Com.Galbinasi,Sat.Tabarasti,Jud.Buzau

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Galbinasi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Np	686	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.1-2-3-4-5-7-1 Neimprejmuit intre Pct.5-6-7
Total		686	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului =686 mp  
Suprafata din act =3026 mp

<p>Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Comfirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore Data: 03.06.2021</p>	<p>Inspector Magdalena Kallo Digitally signed by Magdalena Kallo Date: 2021.06.09 07:57:31 +03'00'</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
--	---

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ

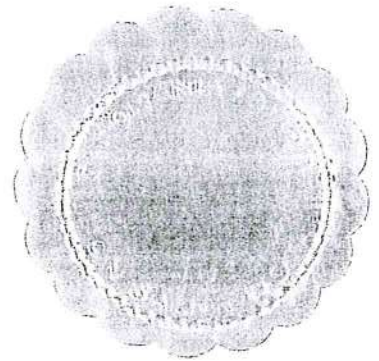


**DUPLICAT**

AUTENTIC NR. 1885

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

## ACT DE DEZMEMBRARE



**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare “imobil”, “bun”) **situat în comuna Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv**, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în **Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262**, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren **în 7 loturi:**

**Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

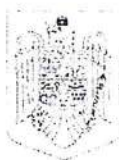
**Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobată de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public și privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul îl am în proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.





**R O M Ȃ N I A**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, si ,,n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, si art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidentiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .



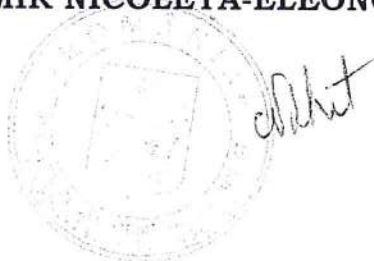


**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinasi să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinasi prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinasi.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinasi în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinasi, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului - Judetul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afisare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău.

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA**



**Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**

**Nr.42/30.06.2021**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinasi în sedinta ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la sedință 13.



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	<b>686.0</b>	<b>5,000.0</b>	<b>2,500.0</b>	<b>2,500.0</b>
Data ofertei	<b>mai 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>
Preț unitar ofertare euro / mp)		<b>0.32</b>	<b>0.48</b>	<b>0.44</b>
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		<b>0.32</b>	<b>0.48</b>	<b>0.44</b>
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii financare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -Aleea Stadionului	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subscrisoarea \*1)  
Mihalcea Nelu, CNP

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

OFERTA DE VANZARE TEREN  
JUDETEANA, BUZAU  
NUMAR NR 14096  
10 LUNA 04 AN 2023

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza datele catre vanzator verificat formale	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Conoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subscrisor/Imputernicit,

**Ionut**

(Numele si prenumele in clar)

Identificarea

.....

C.V. 05.04.2023 4,9316 lei/cari.

023

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 : 5000 = \boxed{0,32 \text{ €/m}^2}$$

(A)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
[Nume] [Prenume], CNP

la adresa de comunicare in: S

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

date privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR AGRICOLE  
JUDETEANA BUZAU  
INTRATONR. 15011  
1203

Identificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Subsemnata  
[Nume] [Prenume]  
[Adresa]  
[Data]

$$a.v = 49316 \text{ lei/cara}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,64 \text{ Euro} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ € / m}^2$$

(B)



**OFERTA DE VANZARE TEREN**  
Nr 37 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

and adresa de comunicare in:

variu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA  
JUDETEANA BUZAI  
INTRARE NR. 14997  
10 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei plajari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

cu Ionut

(numele si prenumele in clar)

semnatura

$$e.v = 4,9316 \text{ lei/cara}$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Euro} : 2500 \text{ m}^2 = 0,44 \text{ €/m}^2$$

05.04.2023



©



**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386

ANEXA NR. 4 LA  
H.C. NR. 45/30.05.2023

Nr. 055/20.05.2023



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 723,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**3.500,00 lei, echivalent 700,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908-.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluării: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.*

*Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>3.500,00 LEI Echivalent 700,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**





## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33813, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 723,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

➤ **STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR**, ediția 2022 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării* ; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 723,00 mp este de **3.500,00 lei**, respectiv, **700,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații) .....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33813, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 723,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării avînd la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Avînd în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pînă la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 20.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59189/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59189/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 723,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33813 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26306), cu numărul cadastral 33813. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59189/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59189/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren nereproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Aleea Stadionului, stradă pietruită, teren plan. În prezent terenul nu este utilizat de către proprietar ci de către riverani. La data inspecției terenul este cultivat cu plante de nutreț. Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Aleea Stadionului ce se conexează la cca. 25 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conexează cu DN2 la cca. 500 m.

Terenul este delimitat cu gard din plasă sârmă înpletită pe stâlpi de lemn. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ (teren inundabil).

Terenul are ca vecini: la nord NC 33812 pe o lungime de 49,23 m, la vest drum comunal pe o lungime de 15,75 m, la sud NC 33814 pe o lungime de 50,88 m și la est NC 33815 pe o lungime de 5,18 m și NC 33816 pe o lungime de 8,06 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții. Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).





## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

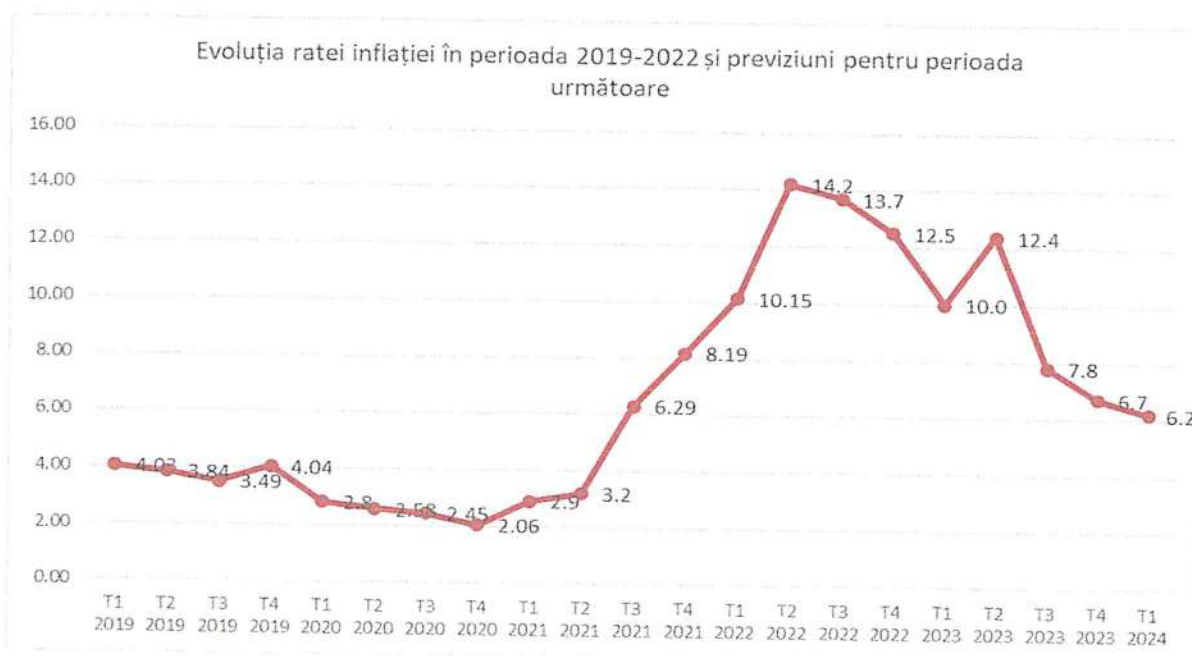
### Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața terenurilor**

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 686,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile acțiilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și increderea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 2,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- pericolul de inundații pentru terenul subiect

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe

piața imobiliară locală,  
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:  
 $V_{\text{teren}} = 723,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 723,00 \text{ euro}$ , **rotund**,

**$V_{\text{teren}} = 700,00 \text{ euro}$** , echivalent **3.500,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33813, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 723,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:  
- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.  
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **700,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opiniază că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **3.500,00 lei**, respectiv **700,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion





## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33813 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33813	723	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 26306;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181617 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33813 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9528.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	A1
<b>185685 / 05/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;		
B3	se noteaza justificarea inscrierii provizorii	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

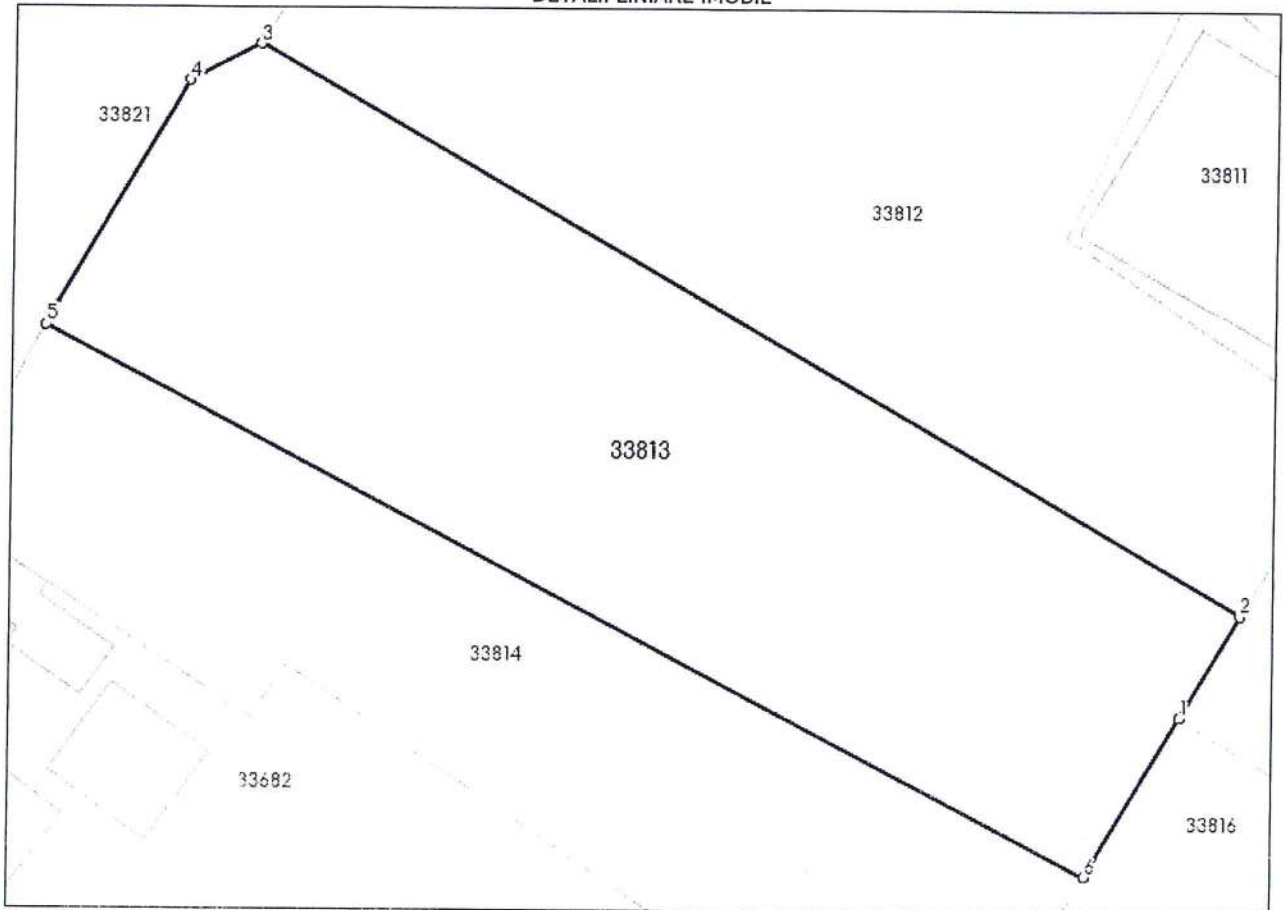
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33813	723	imobil inscris in CF sporadic 26306;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	723	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.364,451 399.729,65	2	651.367,061 399.734,129	5.184
2	651.367,061 399.734,129	3	651.324,502 399.758,88	49.233
3	651.324,502 399.758,88	4	651.321,463 399.757,269	3.44
4	651.321,463 399.757,269	5	651.315,421 399.746,535	12.318

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.315,421 399.746,535	6	651.360,376 399.722,698	50.884
6	651.360,376 399.722,698	1	651.364,451 399.729,65	8.058

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 09:35

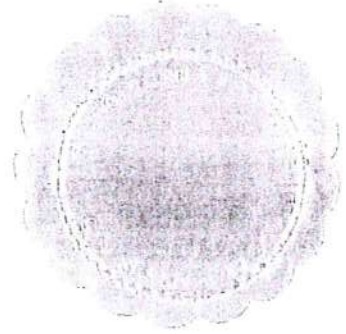


**DUPLICAT**

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

AUTENTIC NR. 1885

## ACT DE DEZMEMBRARE

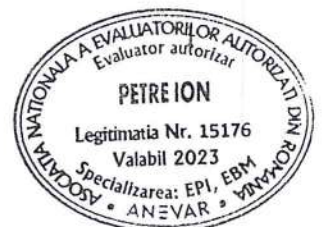


**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare “imobil”, “bun”) **situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:**

<b>Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobată de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public și privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul il am in proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului(UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicata, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR și eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**

**prin Primar DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u)prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, în calitate de **Primar al COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind în calitate de proprietar, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificările ulterioare,  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a încasat tarif ANCPI înscriere dezmembreare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPI (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.


**NOTAR PUBLIC  
SIMION SAMIR**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **SIMION SAMIR**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**SEMNATURA SI SIGILIU NOTAR PUBLIC**





  
**ROMÂNIA**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, si „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, si art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidentiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .





**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinași să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Instituției Prefectului - Județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA

Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA

Nr.42/30.06.2021

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.

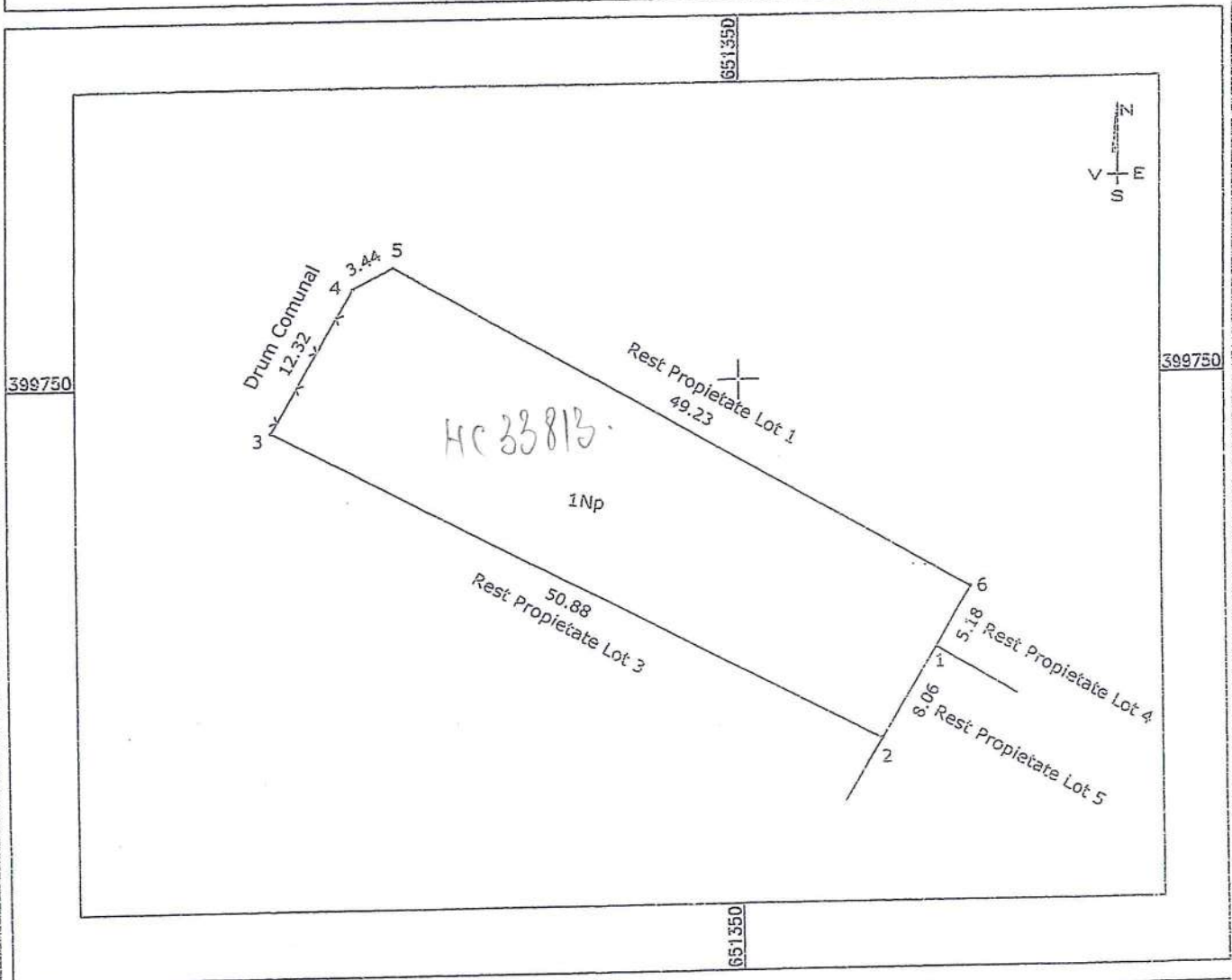
2



Pian de amplasament al dezvoltării funcționale

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26306	723	Lot 2 Intravilan CV12,P908,Com.Galbinasi,Sac.Tabarasti,Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Np	723	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.3-4-5 Neimprejmuit intre Pct.5-6-1-2-3
Total		723	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Suprafata totala masurata a imobilului =723 mp Suprafata din act =3026 mp			
Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren  Semnatura si stampila <b>George Gabriel Grigore</b> Date:03.06.2021		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.  Digitally signed by <b>Magdalena Kallo</b> Date: 2021.06.09 07:58:49 Data: +03'00' Stampila BCPI Buzau	



<sup>2</sup> In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	<b>723.0</b>	<b>5,000.0</b>	<b>2,500.0</b>	<b>2,500.0</b>
Data ofertei	<b>mai 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>	<b>aprilie 2023</b>
Preț unitar ofertare euro / mp)		<b>0.32</b>	<b>0.48</b>	<b>0.44</b>
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		<b>0.32</b>	<b>0.48</b>	<b>0.44</b>
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -Aleea Stadionului	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Pret corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>723.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.0%	1.0%	1.0%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,0% pentru comparabila 1 si +1% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	15.758	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustari pentru deschidere la drum acces zero pentru toate comparabilele, comparabile cu deschidere necunoscuta, studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (lei / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		0.01	0.01	0.01
Subiectul si comparabilele sunt terenuri cu utilizare similara, ajustari zero; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.41	0.61	0.56
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.41	0.61	0.56
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		27.5%	26.3%	26.3%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		27.5%	26.3%	26.3%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>1.00</b>			

Suprafata teren exclusiv = **723.00** mp

Valoare euro = 723.00

Valoare teren exclusiv = 700 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>700.00</b> euro
Valoare totala teren rotunjita	<b>3,500.00</b> Lei



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata .....  
Mihalcea Nelu, CNF

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

INSTITUTUL NATIONAL DE CATASTRU  
Judeţeană BUZĂU  
NR 14996

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre organizator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Stimand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Subsemnata .....  
Nume si prenumele in clar  
Semnatura

C.V. 05.04.2023 4,9316 le/cam.

023

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 : 5000 = 0,32 \text{ €}/\text{m}^2$$

4



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
[Nume] Norel, CNP

la adresa de comunicare in: [Adresa]

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

date privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR AGRICOLE  
JUDETEANA BUZAU  
15000  
1513

Identificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator verificat in scris	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*2) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

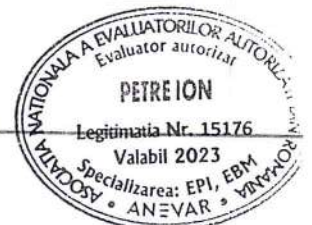
Subsemnatul/Subsemnata  
[Nume] [Prezenta] /Imputernicit,  
[Nume] [Prezenta] /Imputernicit  
[Nume] si prenumele in clar)

$$a.v = 4,9316 \text{ lei/cara}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,69 \text{ euro} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ €}/\text{m}^2$$

(b)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

OFERTA DE VANZARE  
TEREN

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

ind adresa de comunicare in:

vanza teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14907  
10.04.2023

Data privind identificarea terenului:

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata							
		totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
solarii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

vanzator/Imputernicit,  
cu Ionut  
numele si prenumele in clar)  
semnatura

$$C.V = 4,9316 \text{ lei/m}^2$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Euro} : 2500 \text{ m}^2 = \boxed{0,44 \text{ E/m}^2}$$

05.04.2023

②







**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386



**Nr. 056/20.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 506,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**2.500,00 lei, echivalent 500,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Sămate beneficiar,*

*Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluării: concesiune.*

*La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.*

*Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>2.500,00 LEI</b> <b>Echivalent 500,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM**  
**Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33814, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 506,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:  
Standarde utilizate:

➤ STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 506,00 mp este de **2.500,00 lei**, respectiv, **500,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33814, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 506,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării avînd la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Avînd în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pîna la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 20.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59188/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;



### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59188/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 506,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33814 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26307), cu numărul cadastral 33814. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59188/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59189/08.05.2023.

### 3. Descriere proprietate

#### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren neproductiv.

#### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Aleea Stadionului, stradă pietruită, teren cu înclinație sub medie. În prezent terenul nu este utilizat de către proprietar ci de către riverani. La data inspecției terenul este cultivat cu plante de nutreț și utilizat pentru depozitarea de utilaje agricole.

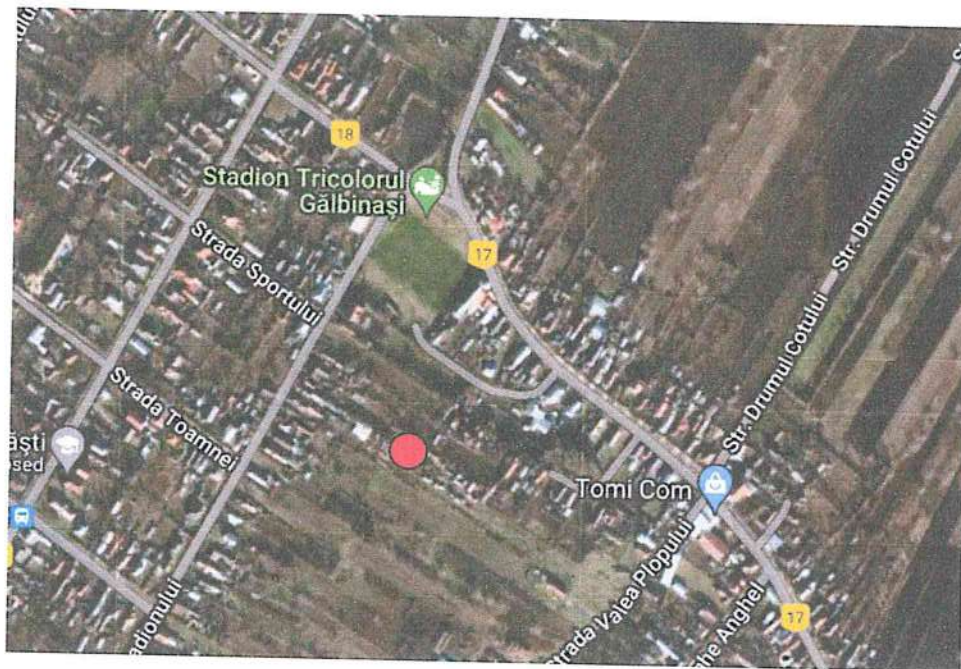
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Aleea Stadionului ce se conexează la cca. 35 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conexează cu DN2 la cca. 500 m.

Terenul este delimitat cu gard din plasă sârmă înpletită pe stâlpi de lemn. Teren de formă neregulată, în pantă, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ (teren inundabil).

Terenul are ca vecini: la nord NC 33813 pe o lungime de 50,89 m, la vest drum comunal pe o lungime de 9,24 m, la sud NC 33682 pe o lungime de 50,49 m și la est NC 33736 pe o lungime de 2,16 m, NC 33830 pe o lungime de 2,56 m și NC 33816 pe o lungime de 7,12 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții. Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### Analiza pieței imobiliare românești

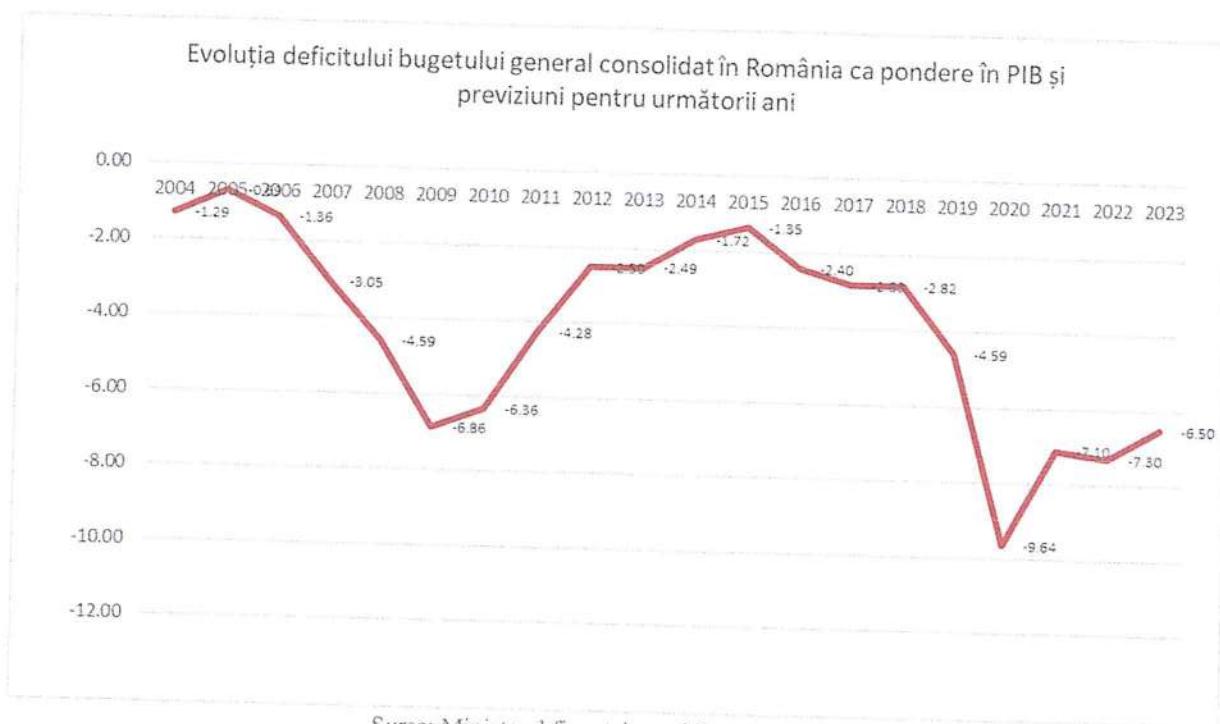
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 506,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P.

Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți



imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 2,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- pericolul de inundații pentru terenul subiect

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe

piața imobiliară locală,  
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:  
 $V_{\text{teren}} = 506,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 506,00 \text{ euro}$ , **rotund**,

**$V_{\text{teren}} = 500,00 \text{ euro}$** , echivalent **2.500,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33814, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 506,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:  
- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.  
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **500,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **2.500,00 lei**, respectiv **500,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33814 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33814	506	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26307;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>181618 / 24/11/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33814 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9529.
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

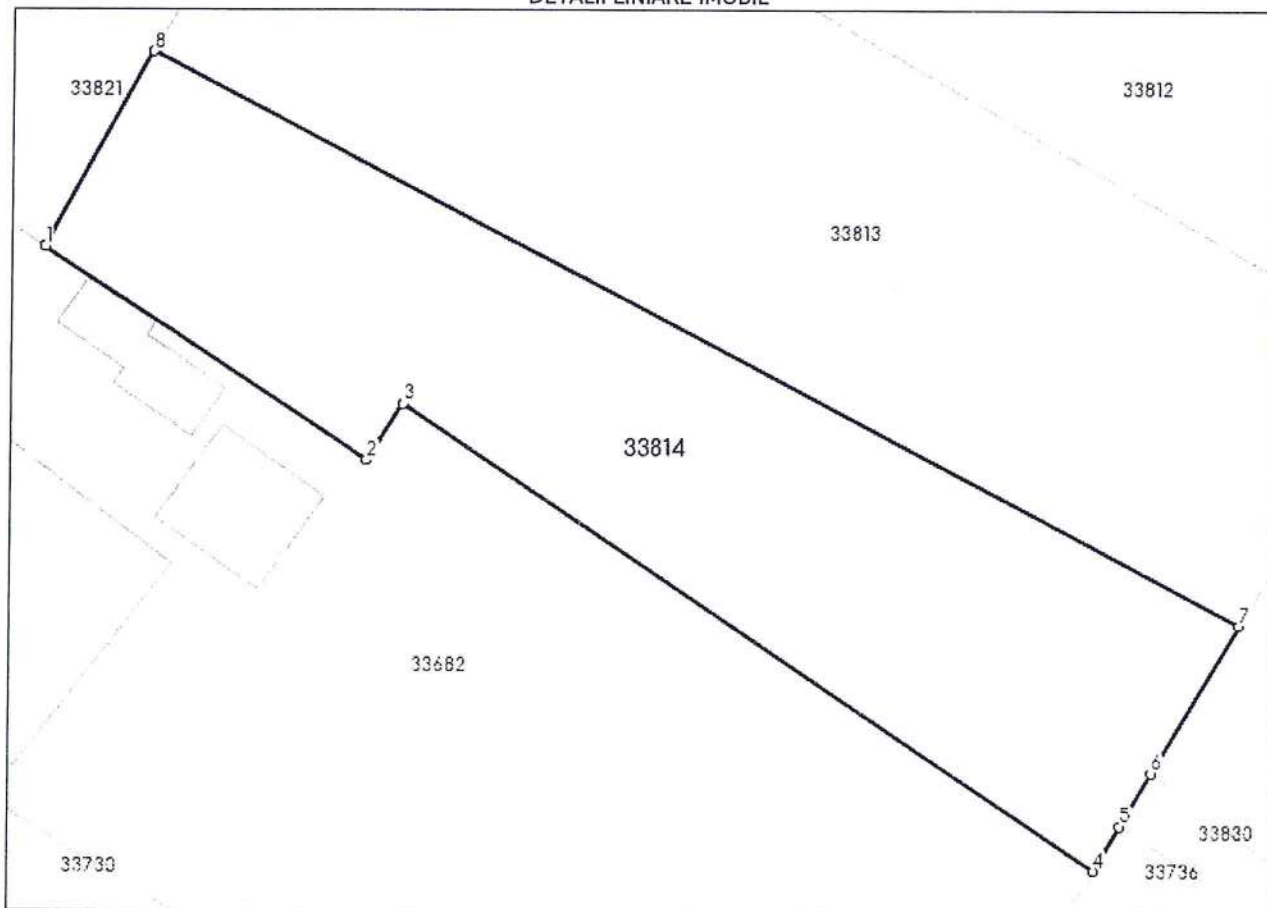
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33814	506	imobil inscris in CF sporadic 26307;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	506	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.311,084 399.738,381	2	651.324,36 399.729,51	15.967
2	651.324,36 399.729,51	3	651.325,856 399.731,848	2.776
3	651.325,856 399.731,848	4	651.354,42 399.712,462	34.521
4	651.354,42 399.712,462	5	651.355,494 399.714,336	2.16

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	651.355,494 399.714,336	6	651.356,776 399.716,556	2.564
6	651.356,776 399.716,556	7	651.360,376 399.722,698	7.119
7	651.360,376 399.722,698	8	651.315,421 399.746,535	50.884
8	651.315,421 399.746,535	1	651.311,084 399.738,381	9.236

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

08/05/2023, 09:33

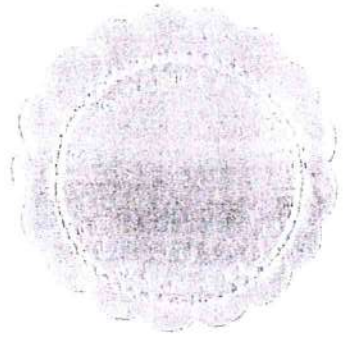


**DUPLICAT**

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

AUTENTIC NR. 1885

## ACT DE DEZMEMBRARE



**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare "imobil", "bun") situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în **Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262**, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:

<b>Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.
<b>Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp</b> , categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobata de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public si privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul il am in proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului(UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicata, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR si eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**

**prin Primar DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u) prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate de Primar al COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public si privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind **în calitate de proprietar**, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

**Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificările ulterioare,  
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

S-a incasat tarif ANCPI inscriere dezmembrare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPI (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.

**NOTAR PUBLIC**

**SIMION SAMIR**

**Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de SIMION SAMIR, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.**

**SEMNATURA SI ȘIGILIU NOTAR PUBLIC**







**ROMÂNIA**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, si „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, si art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidentiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .



**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinași să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Instituției Prefectului - Județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA

Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA

Nr.42/30.06.2021

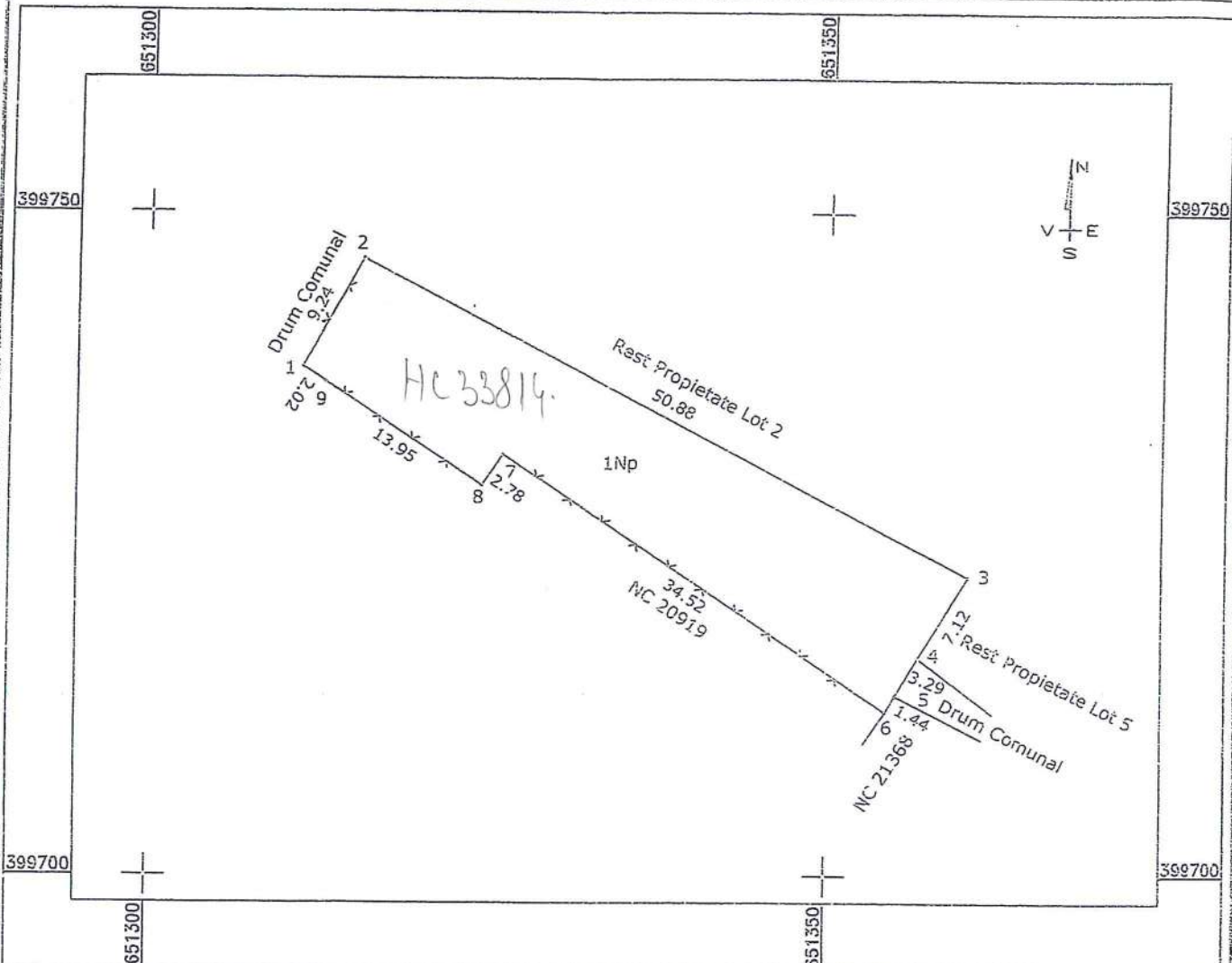
Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.

2



Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
26307	506	Lot 3 Intravilan CV12,P908,Com.Galbinași,Sat.Tabarasti,Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinași



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Np	506	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.4-5-6-7-8-9-1-2
Total		506	Neimprejmuit intre Pct.2-3-4

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mq)	Mentiiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 506 mp  
Suprafata din act = 3026 mp

<p>Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore Data: 03.06.2021</p>	<p>Inspector Magdalena Kallio Digitally signed by Magdalena Kallio Date: 2021.06.03 15:16:49 +03'00'</p> <p>Semnatura Magdalena Kallio Data: 2021.06.03 15:16:49 +03'00'</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
--	---

\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	506.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii financiare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzării)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro / mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -Aleea Stadionului	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari; studiul pietii				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>506.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.3%	1.0%	1.0%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,3% pentru comparabila 1 si +1% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	9,24	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustarile pentru deschidere la drum acces zero pentru toate comparabilele, comparabile cu deschidere necunoscuta, studiul pietii.				
Topografie	in panta	plan	plan	plan
ajustare pentru		-5%	-5%	-5%
topografie (lei / mp)		-0.02	-0.03	-0.03
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		-0.01	-0.02	-0.02
Subiectul teren in pantacu inclinatie sub 20% ,comparabilele terenuri plane, ajustari -5% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.39	0.58	0.53
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.39	0.58	0.53
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		21.6%	20.0%	20.0%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		34.1%	32.5%	32.5%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>1.00</b>			

Suprafata teren exclusiv = **506.00** mp

Valoare euro = 506.00

Valoare teren exclusiv = 500 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>500.00</b> euro
Valoare totala teren rotunjita	<b>2,500.00</b> Lei



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
CONSTITALUL

Subsemnatul/Subsemnata *(signature)*  
Mihalcea Nelu, CNF

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

PROIECTIA PLANULUI PENTRU PENTRU  
MIDETEANA BUZAU  
NR 11096

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Taria / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat de marie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Stimind ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

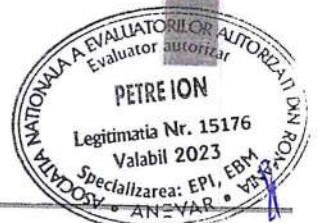
Subsemnatul/Subsemnata  
Nelu Ionut  
cu numele si prenumele in clar  
si adresa de domiciliu

05.04.2023 4,9316 le/leu

023

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 : 5000 = \boxed{0,32 \text{ €/m}^2}$$

4



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata sa  
[Nume], CNP

la adresa de comunicare in: S

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele: .....

date privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR  
JUDETEANĂ BUZĂU  
150M  
1513

Identificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza la cererea vanzator verificat primarie	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu

Conoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Subsemnata sa  
[Nume] si prenumele in clar)

$$a.v = 4,9316 \text{ lei/avra}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,69 \text{ avra} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ €}/\text{m}^2$$

(5)





OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

and adresa de comunicare in:

vanza teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENTRU ADMINISTRAREA TERENURILOR  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14907  
10 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
		Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI						
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

cu Ionut

(numele si prenumele in clar)

semnatura

05.04.2023

$$e.v = 4,9316 \text{ lei/cota}$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ cota} : 2500 \text{ m}^2 =$$

$$= 0,446 / \text{m}^2$$

©





ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluatoar autorizat  
**PETRE ION**  
Legitimata Nr. 15176  
Valabil 2023  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • VIMVAR

**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386



**Nr. 057/20.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 220,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**500,00 lei, echivalent 100,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.  
Scopul evaluării: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>500,00 LEI Echivalent 100,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33815, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 220,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării* ; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 220,00 mp este de **500,00 lei**, respectiv, **100,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
  - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
  - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33815, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 220,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 20.05.2023.



#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59186/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59186/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 220,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33815 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26308), cu numărul cadastral 33815. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59186/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59186/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintestești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren neproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren fără deschidere la drumuri de acces. În prezent terenul este neutilizat de către proprietar.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate.

Terenul este delimitat cu gard din plasă sârmă împletită. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ.

Terenul are ca vecini: la nord NC 33811 pe o lungime de 14,79 m, la vest NC 33812 pe o lungime de 9,35 m și NC 33813 pe o lungime de 5,18 m, la sud NC 33816 pe o lungime de 14,4 m și la est NC 33817 pe o lungime de 15,00 m.

La data inspecției pe terenul subiect este edificată o construcție ușoară tip adăpost ovine.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

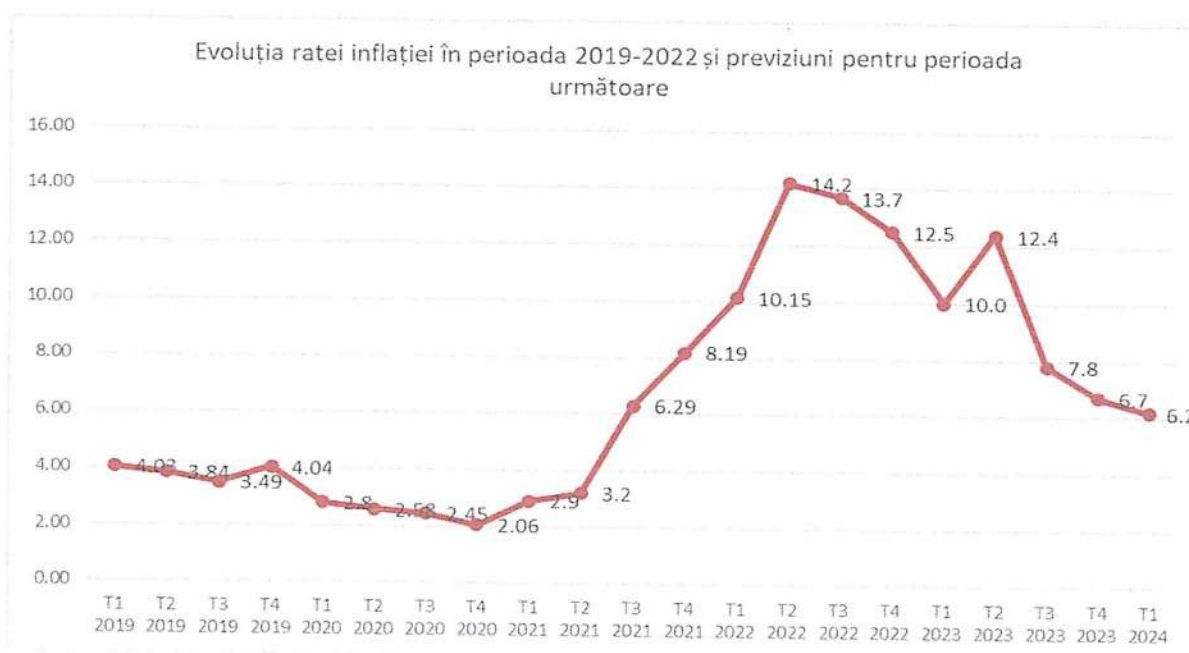
### Analiza pieței imobiliare românești

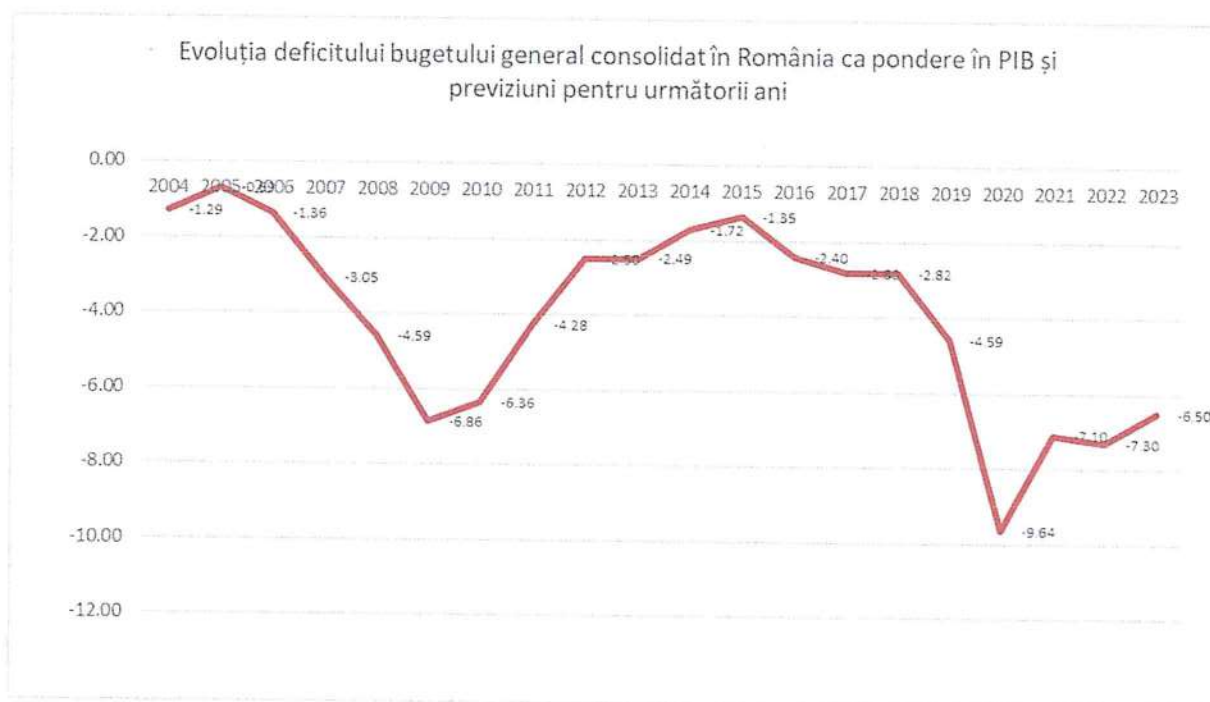
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 220,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații și fără acces la drum, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă (spații zootehnice) ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea terenului pentru construirea de adăposturi pentru animale.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare ca teren cu utilitate agrozootehnică este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agrozootehnică care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.



Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agrozootehnică**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri de valori pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,20- 0,60 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 0,50 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- pericolul de inundații pentru terenul subiect,
- lipsa accesului la caile de transport,

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 220,00 \text{ mp} \times 0,50 \text{ euro/mp} = 110,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 100,00 \text{ euro}$** , echivalent **500,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33815, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 220,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **100,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **500,00 lei**, respectiv **100,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33815 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33815	220	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26308;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181619 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33815 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9530.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere în posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat <i>OBSERVATIİ: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;</i>	A1
<b>185776 / 06/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;		
B3	se notează justificarea înscrierii provizorii	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

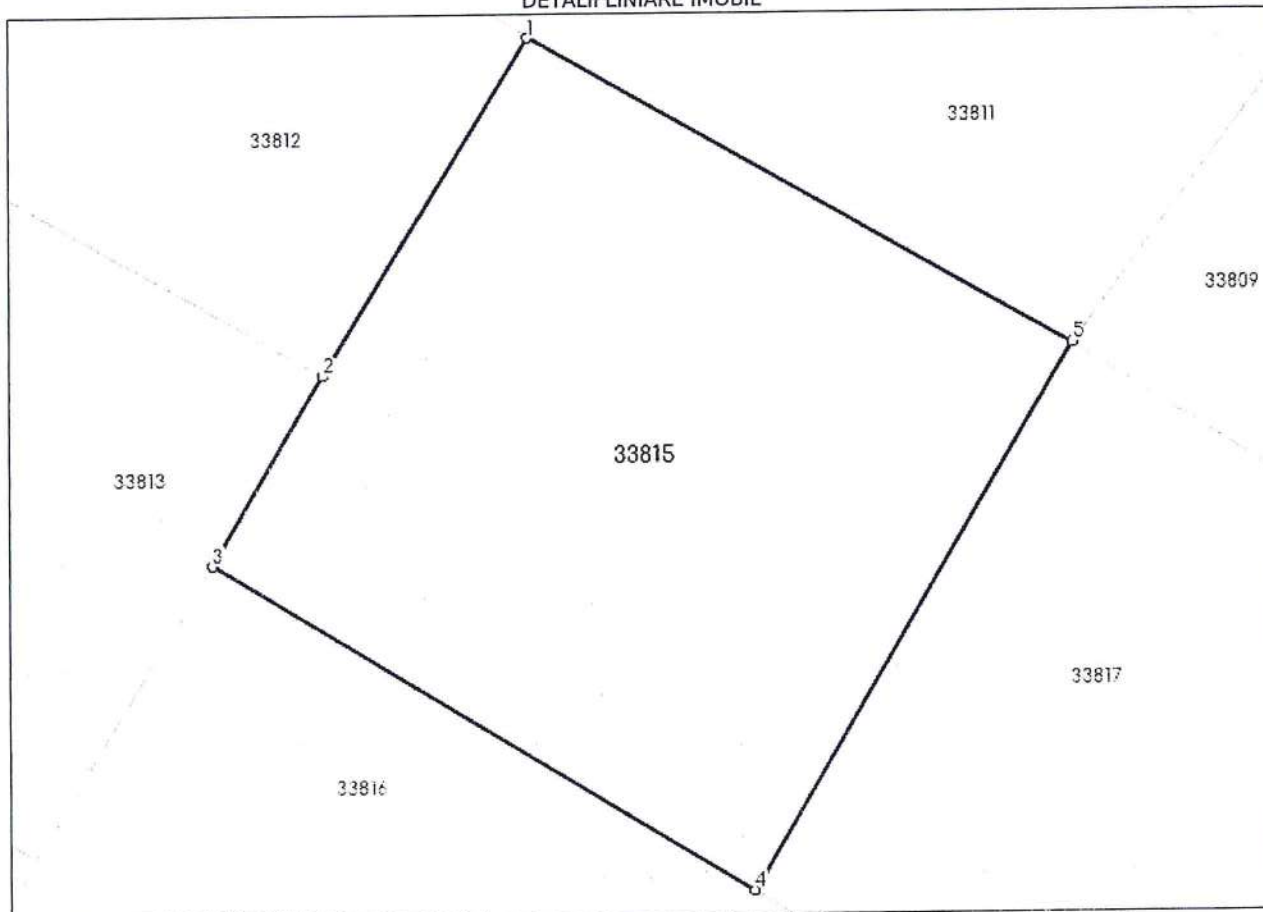
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33815	220	imobil inscris in CF sporadic 26308;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.371,871 399.742,144	2	651.367,061 399.734,129	9.347
2	651.367,061 399.734,129	3	651.364,451 399.729,65	5.184
3	651.364,451 399.729,65	4	651.377,169 399.721,819	14.936
4	651.377,169 399.721,819	5	651.384,706 399.734,79	15.002

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.384,706 399.734,79	1	651.371,871 399.742,144	14.792

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

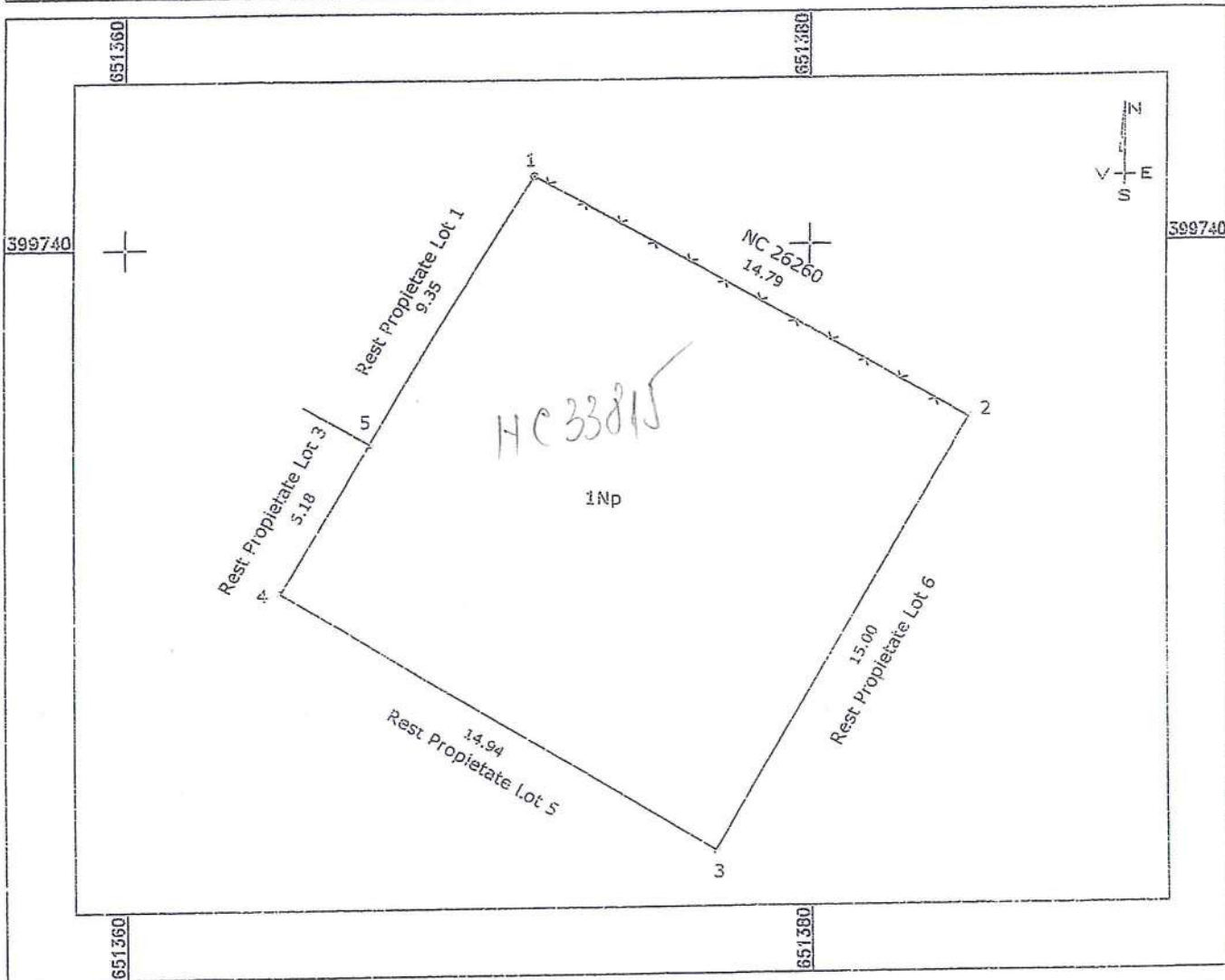
08/05/2023, 09:32





Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26308	220	Lot 4 Intravilan CV12,P908,Corn.Galbinasi,Sat.Tabarasti,Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Np	220	Imprejmuit cu gard de plasa între Pct.1-2 Neimprejmuit între Pct.2-3-4-5-1
Total		220	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului =220 mp  
Suprafata din act =3026 mp

<p>Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore OCPI: BZ, 0112 2021.06.04 15:29:30 +03:00</p> <p>Data: 03.06.2021</p>	<p>Inspector Magdalena Kallo Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Digitally signed by Magdalena Kallo Date: 2021.06.03 08:00:27 +03:00</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
---	--

Stampa EVALUATORILOR AUTORIZATI  
Specializarea: EPI  
ANEXA 1.39  
Legitimatia Nr. 15176  
Valabil 2023  
ANEXA 1.39

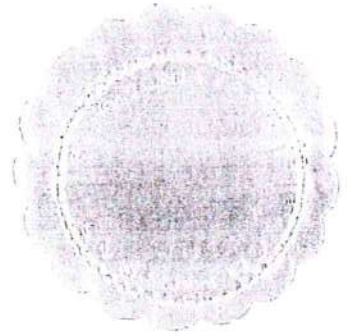
\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral. Iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ

**DUPLICAT**

AUTENTIC NR. 1885

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

## ACT DE DEZMEMBRARE



**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare "imobil", "bun") **situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:**

**Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

**Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.**

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobată de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public și privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul îl am în proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului(UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicata, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR si eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**

**prin Primar DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u) prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, în calitate de **Primar al COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public si privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind în calitate de proprietar, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

S-a incasat tarif ANCPi inscriere dezmembrare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPi (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.


**NOTAR PUBLIC  
SIMION SAMIR**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de SIMION SAMIR, notar public, la data autentificării actului, si are aceeași forță probantă ca originalul.

**SEMNATURA SI SIGILIU NOTAR PUBLIC**




  
**ROMÂNIA**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;
- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;
- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;
- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, și „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, și art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

### HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidentiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .



**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinasi să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinasi prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinasi.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinasi în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinasi, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului - Judetul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afisare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău.

Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA

Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA

Nr.42/30.06.2021

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinasi în sedința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la sedință 13.

2



1 EUR= 4.9365

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	220.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti - zona Valea Plopului	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Pret corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>220.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.4%	1.2%	1.2%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,4% pentru comparabila 1 si 1.2% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	fara	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		-35%	-35%	-35%
		-0.14	-0.21	-0.19
Ajustarile pentru lungime FS, -35,0% pentru toate comprabilele, subiect fara deschidere la strada comparabile cu deschidere, fapt ce reduce numarul de potentiali cumparatori interesati la numarul de riverani ai terenului subiect;				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (lei / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		-0.13	-0.20	-0.19
Subiectul si comparabilele sunt terenuri plane, ajustari zero; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.27	0.40	0.36
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.27	0.40	0.36
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-15.8%	-17.3%	-17.3%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		71.7%	70.3%	70.3%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>0.50</b>			

Suprafata teren exclusiv = **220.00** mp

Valoare euro = 110.00

Valoare teren exclusiv = 100 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>100.00</b> euro
Valoare totala teren rotunjita	<b>500.00</b> lei





OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Nelu, CNF

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CADASTRU  
Județeană BUZĂU  
NR 14996

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator verificat la primarie	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*1) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

\*2) Inscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Imputernicit,

**Ionut**

(si prenumele in clar)

semnatura

.....

05.04.2023 4,9316 le/centar

023

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 : 5000 = \boxed{0,32 \text{ €}/\text{m}^2}$$

4



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

ind adresa de comunicare in:

vanu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14097  
0 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
Criminal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,  
cu Ionut  
numele si prenumele in clar)  
semnatura

$$e.v = 4,9316 \text{ lei/av}$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Gura} : 2500 \text{ m}^2 = 0,446 \text{ €/m}^2$$

04.2023





**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386



**Nr. 058/21.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 327,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**1.500,00 lei,** echivalent **300,00 euro,** valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluării: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>1.500,00 LEI Echivalent 300,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33816, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 327,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 327,00 mp este de **1.500,00 lei**, respectiv, **300,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
  - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
  - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR





# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33816, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 327,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 21.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59188/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59185/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 327,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33816 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26309), cu numărul cadastral 33816. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59185/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59185/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren neproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Sălciilor, stradă pietruită, teren cu înclinație medie. În prezent terenul nu este utilizat de către proprietar ci de către riverani. La data inspecției terenul este cultivat cu pomi fructiferi și legume, în mod abuziv de către riverani.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Sălciilor ce se conectează la cca. 50,0 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conectează cu DN2 la cca. 500 m.

Terenul este delimitat cu gard din plasă sudată tip Buzău și panouri metalice pe stâlpi metalici. Teren de formă neregulată, în pantă, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport. Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundațe în cazul unor precipitații însemnate cantitativ (teren inundabil).

Terenul are ca vecini: la nord NC 33815 pe o lungime de 14,94 m și NC 33817 pe o distanță de 5,51 m, la sud drum comunal pe o lungime de 20,30 m, la vest NC 33813 pe o lungime de 8,06 m și NC 33814 pe o lungime de 7,20 m, la est NC 33618 pe o lungime de 16,77 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții. Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

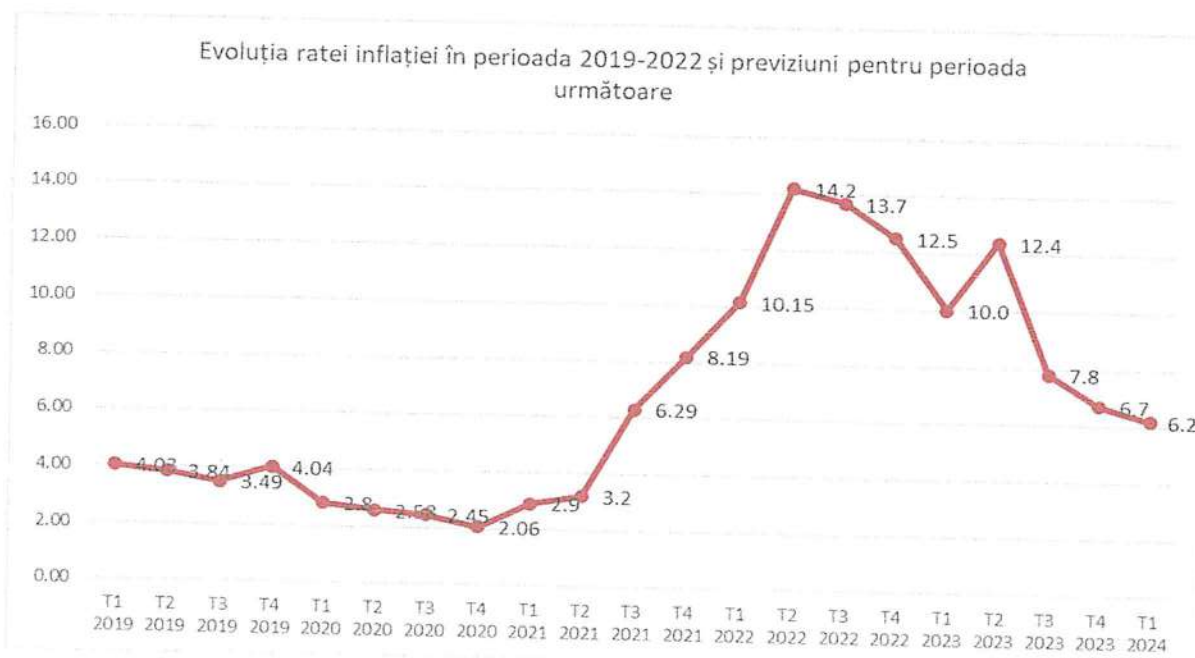
### Analiza pieței imobiliare românești

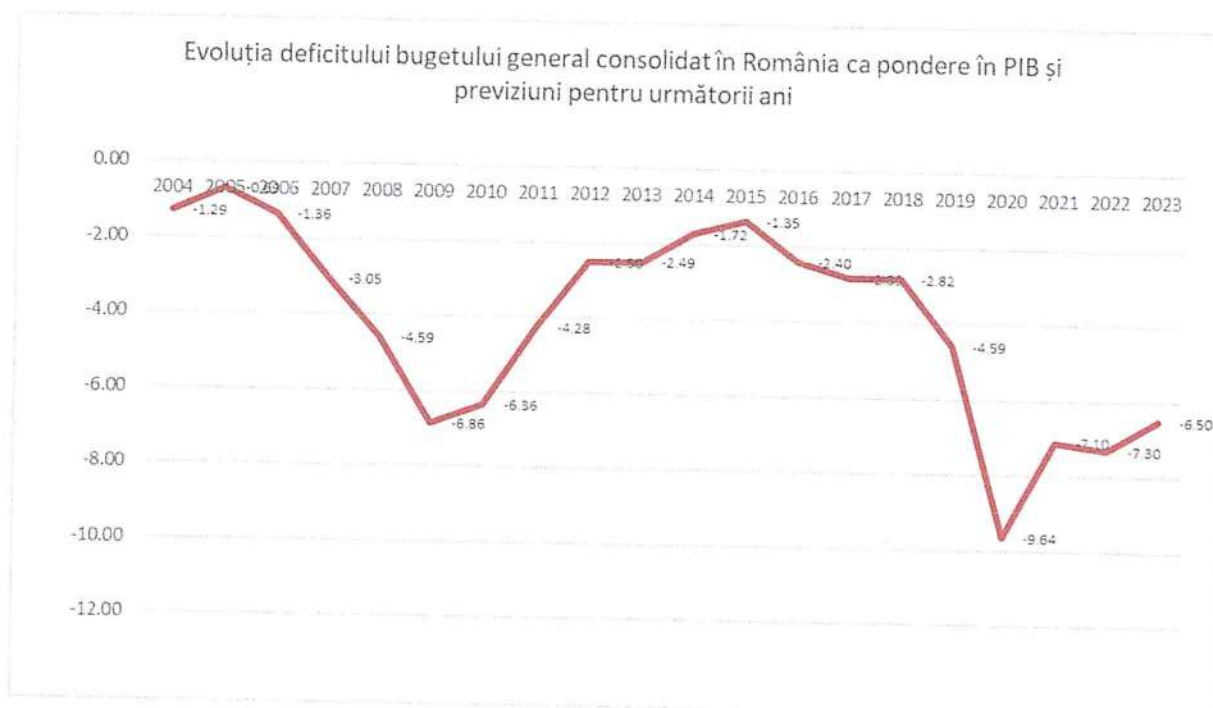
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 327,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P.

Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).



### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendați/închiriați, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 1,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- pericolul de inundații pentru terenul subiect

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe

piața imobiliară locală,

- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 327,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 327,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 300,00 \text{ euro}$** , echivalent **1.500,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33816, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 327,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **300,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **1.500,00 lei**, respectiv **300,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33816 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33816	327	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26309;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181620 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33816 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9531.	A1
Act Notarial nr. 1885, din 02/07/2021 emis de BIN Simion Samir;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 26309 a imobilului cu numarul cadastral 26309 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 22262 inregistrat in cartea funciara 22262;	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;</i>	A1
<b>185777 / 06/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de COMUNA GALBINASI;		
B4	se notează justificarea înscrierii provizorii de sub B3	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

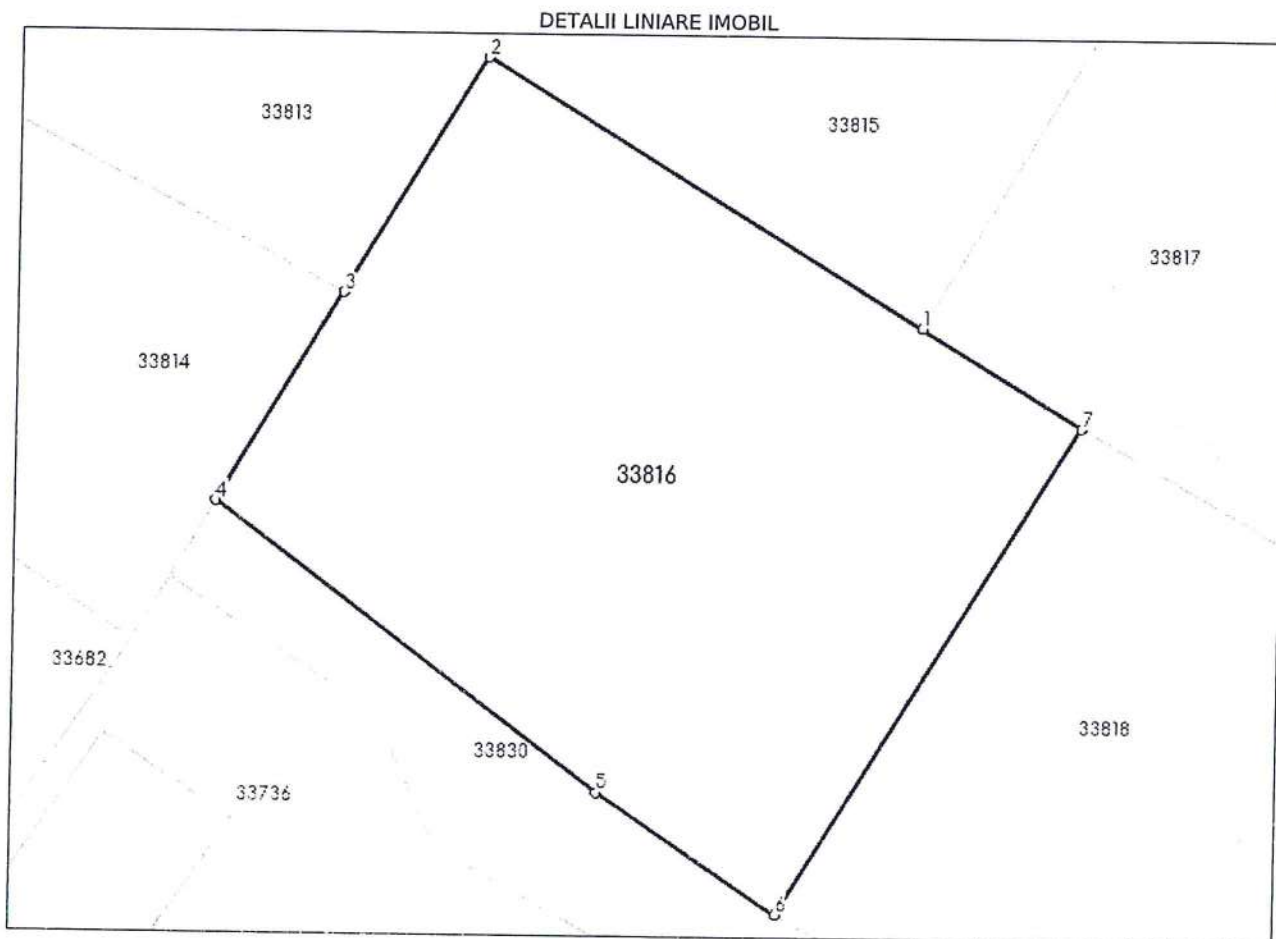
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33816	327	imobil inscris in CF sporadic 26309;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	327	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.377,169 399.721,819	2	651.364,451 399.729,65	14.936
2	651.364,451 399.729,65	3	651.360,376 399.722,698	8.058
3	651.360,376 399.722,698	4	651.356,776 399.716,556	7.119
4	651.356,776 399.716,556	5	651.367,925 399.708,12	13.981



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	651.367,925 399.708,12	6	651.373,169 399.704,591	6.321
6	651.373,169 399.704,591	7	651.381,86 399.718,931	16.768
7	651.381,86 399.718,931	1	651.377,169 399.721,819	5.509

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

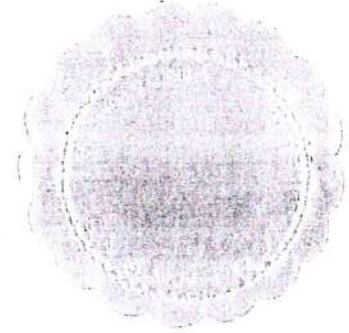
08/05/2023, 09:32

**DUPLICAT**

AUTENTIC NR. 1885

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

## ACT DE DEZMEMBRARE



**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare “imobil”, “bun”) **situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:**

<b>Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobată de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public și privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul îl am în proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului(UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicata, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR si eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**  
**prin Primar DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u) prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate de Primar al COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public si privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind **în calitate de proprietar**, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

**Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici si a activității notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,  
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**


S-a incasat tarif ANCPI inscriere de membrare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPI (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.

**NOTAR PUBLIC**


**SIMION SAMIR**

**Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de SIMION SAMIR, notar public, astăzi, data autentificării actului, si are aceeași forță probantă ca originalul.**

**SEMNATURA SI SIGILIU NOTAR PUBLIC**





  
**ROMÂNIA**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, si „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, si art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## H O T Ă R Ă S T E :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidentiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .



**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinași să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului - Județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA**

**Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**

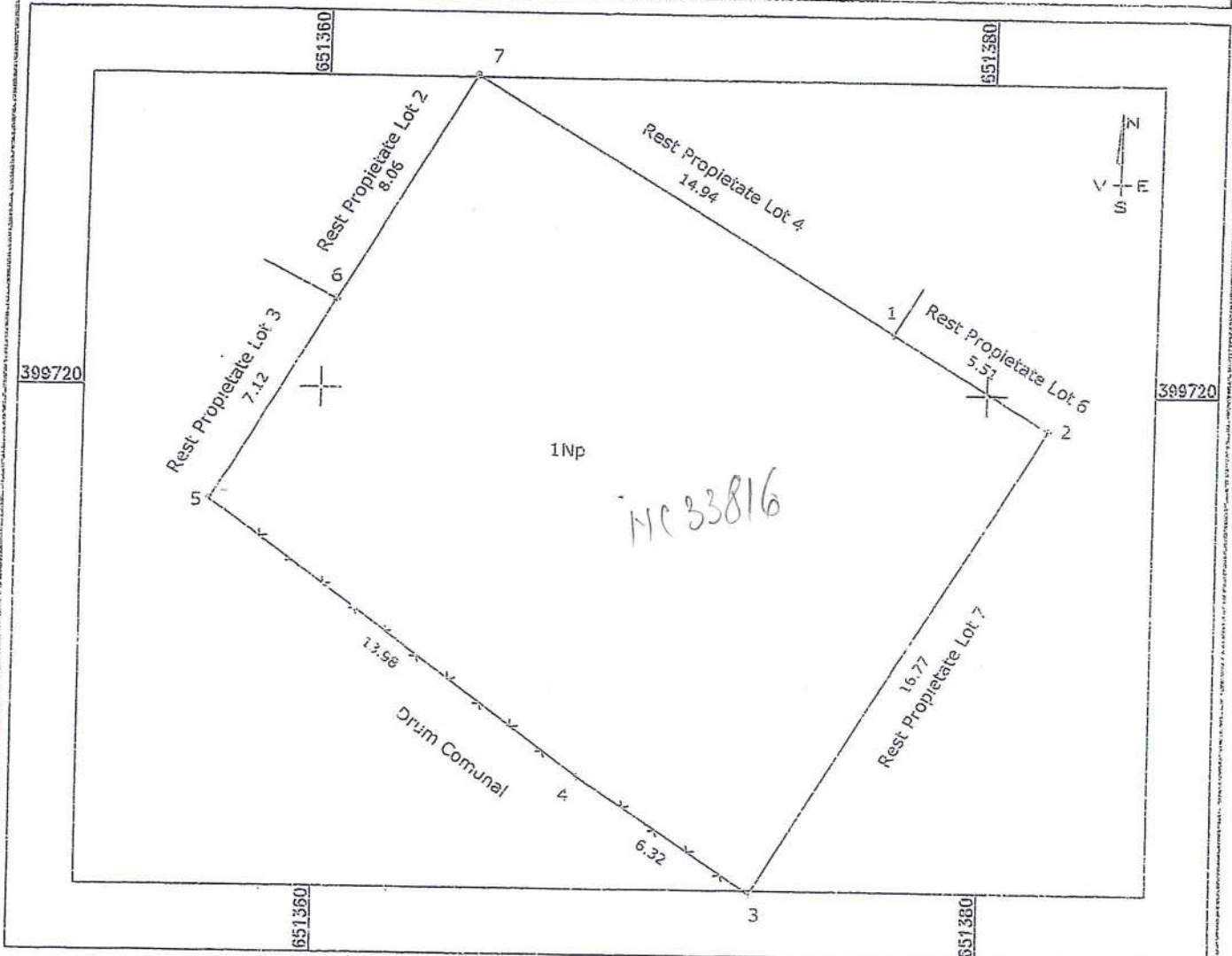
**Nr.42/30.06.2021**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g., (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.



Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26309	327	Lot 5 Intravilan CV12,P908,Com.Galbinasi,Sat.Tabarasti,Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Np	327	Imprejmuit cu gard de piasa intre Pct.1-2
Total		327	Neimprejmuit intre Pct.2-3-4-5-1

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 327 mp  
Suprafata din act = 3026 mp

<p><b>Executant</b> Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore Data: 03.06.2021</p>	<p><b>Inspector</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p><b>Magdalena Kallo</b> Semnatura digitala signata by Magdalena Kallo Date: 2021.06.09 08:01:26 Data: +03'00'</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
---	---

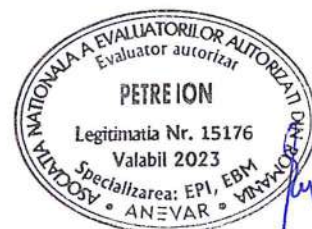


In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ

1 EUR= 4.9365

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	327.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, ajustări zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -str. Salciilor	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55





Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari: studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>327.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.3%	1.2%	1.2%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,3% pentru comparabila 1 si 1.2% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	19.9	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustarile pentru deschidere la drum acces zero pentru toate comparabilele, comparabile cu deschidere necunoscuta, studiul pietii.				
Topografie	partial in panta	plan	plan	plan
ajustare pentru		-3%	-3%	-3%
topografie (lei / mp)		-0.01	-0.02	-0.02
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		0.00	-0.01	-0.01
Subiectul tern partial in panta si comparabilele terenuri plane, ajustari -3% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.40	0.59	0.54
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.59	0.54
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		24.1%	22.8%	22.8%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		31.6%	30.3%	30.3%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>1.00</b>			

Suprafata teren exclusiv = **327.00** mp

Valoare euro = 327.00

Valoare teren exclusiv = 300 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>300.00</b>	<b>euro</b>
Valoare totala teren rotunjita	<b>1,500.00</b>	<b>Lei</b>



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Nelu, CNF

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla/ lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat imarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Stinoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Notar/Imputernicit,

Ionut

(Nume si prenumele in clar)

Adresa

.....

023

05.04.2023 4,9316 lei/ha

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 \cdot 1000 = 1622,9 \text{ €/m}^2$$

4



**OFERTA DE VANZARE TEREN**  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata ...  
... Norel, CNP

... adresa de comunicare in: €

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)  
Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

... privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR AGRICOLE  
Judeţeană Buzău  
15011

Identificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator verificat primar	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
... judecatoaresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
... al, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

... zator/Imputernicit,  
... nu lout  
... note si prenumele in clar)  
... matul

$0.25 = 4,9316 \text{ lei/cara}$

$6000 : 4,9316 = 1216,59 \text{ Euro} : 2500 =$

$0,48 \text{ €}/\mu^2$

(B)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

ind adresa de comunicare in:

vanu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PETRE ION  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14007  
10 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata							
		totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
solarii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

vanzator/Imputernicit,

cu Ionut

numele si prenumele in clar)

semnatura

.....

05.04.2023

$$c.v = 4,9316 \text{ lei/leu}$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Cota} : 2500 \text{ lei} =$$
$$= \boxed{0,446 / m^2}$$

(C)





PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimatie 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386

AMEXA NR. 8 CA  
PROC. NR. 45/30.05.2022



Nr. 059/21.05.2023



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 300,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**1.000,00 lei, echivalent 200,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.*

*Obiectul prezentului raport îl reprezintă **terenul intravilan**, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluării: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.*

*Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>1.000,00 LEI Echivalent 200,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33817, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 300,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:  
Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 300,00 mp este de **1.000,00 lei**, respectiv, **200,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

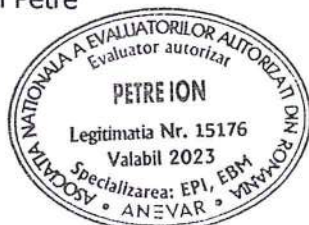
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre





## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33817, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 300,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 21.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59184/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59184/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 300,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33817 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26310), cu numărul cadastral 33817. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59184/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59184/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țințești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren neproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren fără deschidere la drumuri de acces. În prezent terenul este neutilizat de către proprietar.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate.

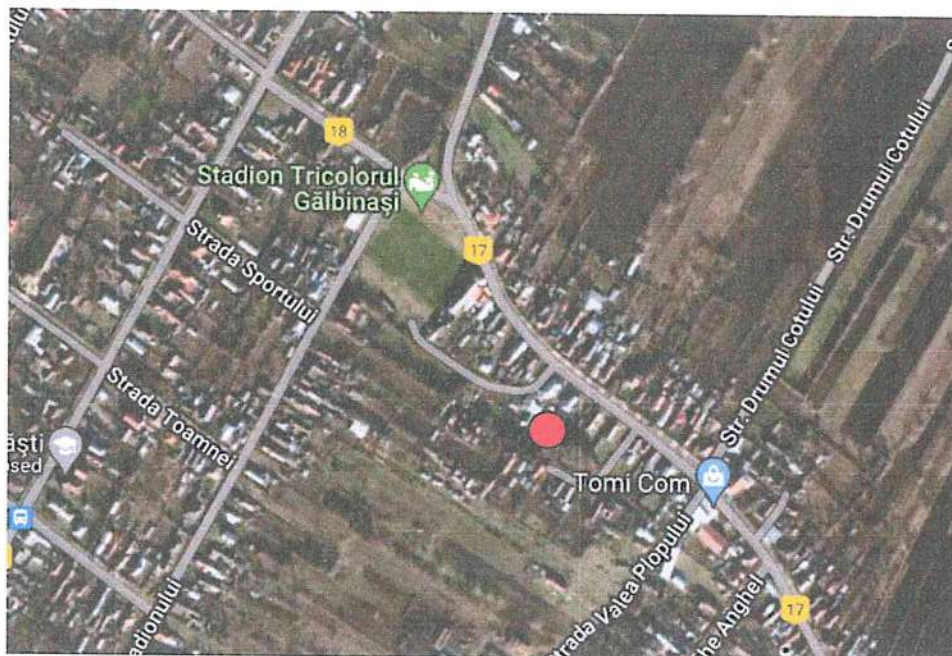
Terenul este delimitat cu gard din plasă sârmă sudată tip Buzău pe stâlpi metalici țevă. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundațe în cazul unor precipitații însemnate cantitativ.

Terenul are ca vecini: la nord NC 33809 pe o lungime de 20,23 m, la vest NC 33815 pe o lungime de 15,00 m, la sud NC 33816 pe o lungime de 5,51 m și NC 33818 pe o lungime de 15,48 m și la est NC 33807 pe o distanță de 14,05 m.

La data inspecției terenul este cultivat în mod abuziv cu viță de vie de către riverani.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și



vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

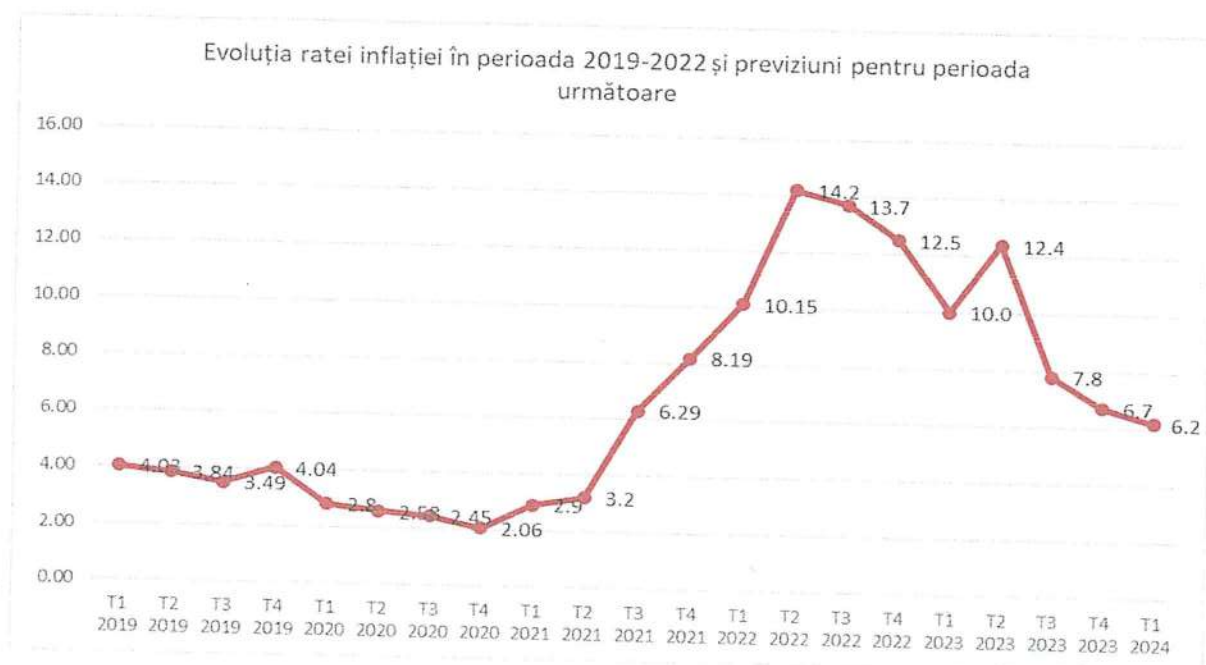
### Analiza pieței imobiliare românești

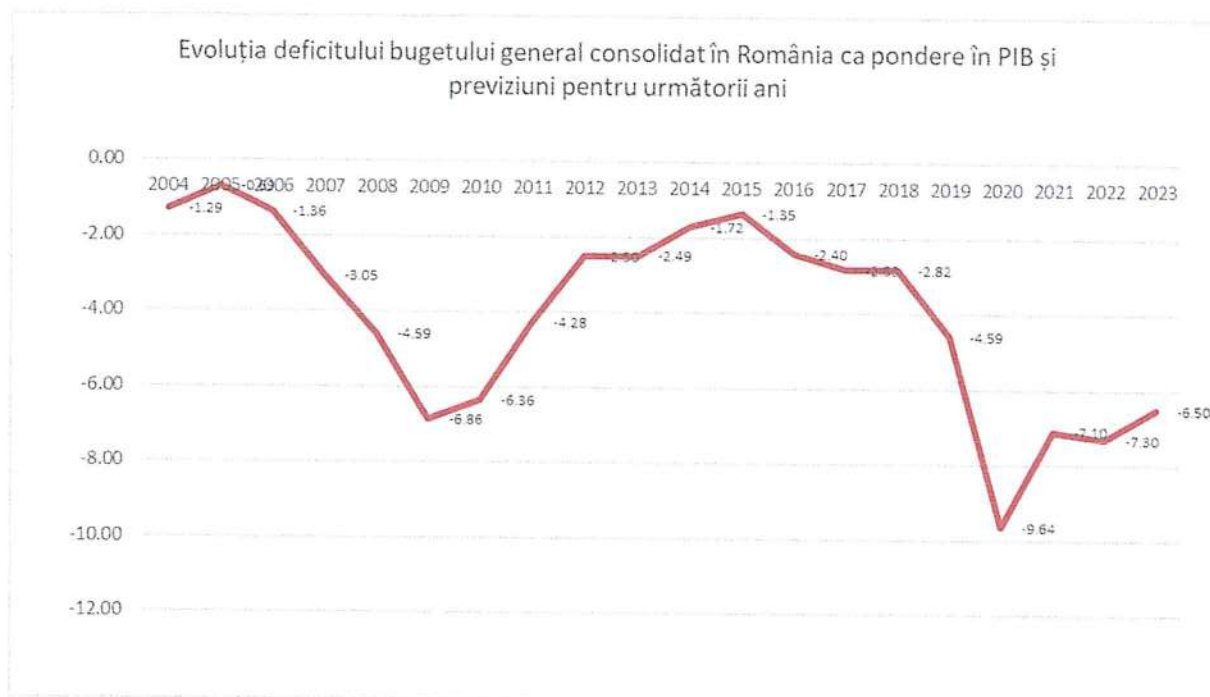
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datoriile și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața terenurilor**

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 300,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**, utilizare ce este similară cu utilizarea curentă.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind ne semnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,20- 0,60 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 0,50 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- pericolul de inundații pentru terenul subiect,
- lipsa accesului la caile de transport,

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 300,00 \text{ mp} \times 0,50 \text{ euro/mp} = 150,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 200,00 \text{ euro}$** , echivalent **1.000,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33817, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 300,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **200,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **1.000,00 lei**, respectiv **200,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33817 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33817	300	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26310;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181621 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33817 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9532.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, Domeniul Privat	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

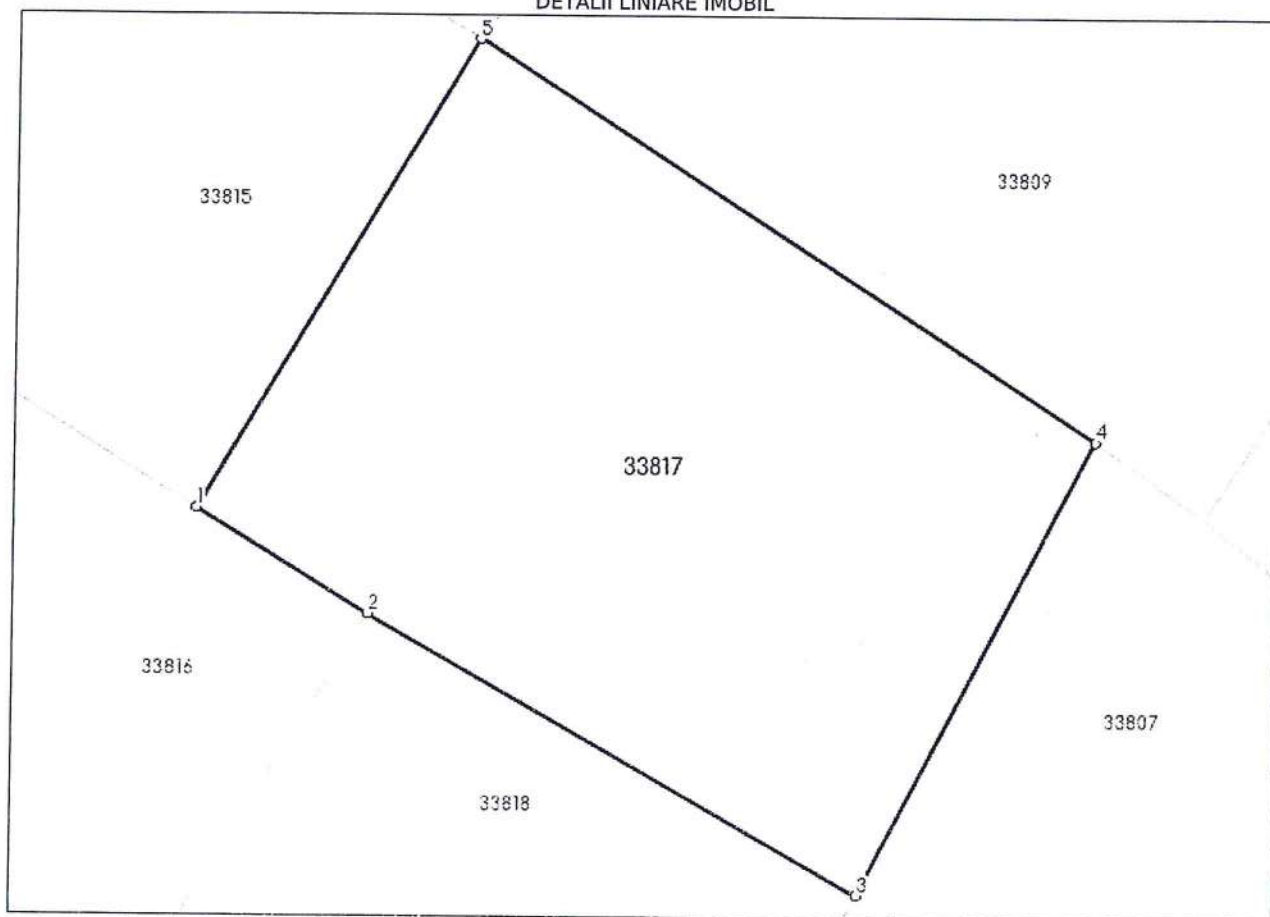
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33817	300	imobil inscris in CF sporadic 26310;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	300	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.377,169 399.721,819	2	651.381,86 399.718,931	5.509
2	651.381,86 399.718,931	3	651.395,286 399.711,235	15.475
3	651.395,286 399.711,235	4	651.401,659 399.723,759	14.052
4	651.401,659 399.723,759	5	651.384,706 399.734,79	20.226

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.384,706 399.734,79	1	651.377,169 399.721,819	15.002

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

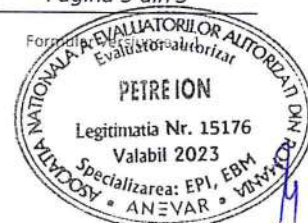
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

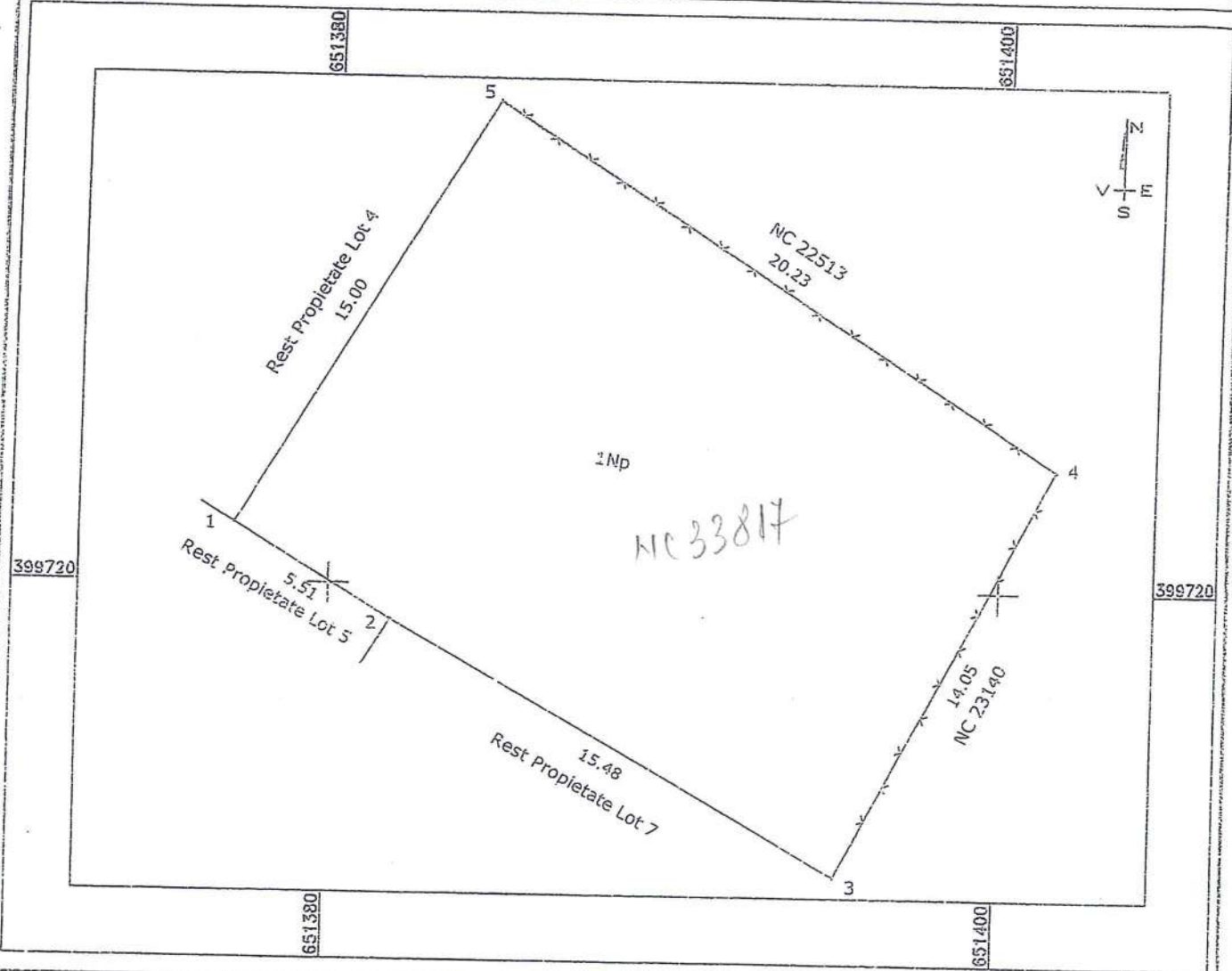
08/05/2023, 09:31



Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26310	300	Lot 6 Intravilan CV12,P908,Com.Galbinasi,Sat.Tabarasti,Jud.Buzau

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Galbinasi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Np	300	
Total		300	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.3-4-5 Neimprejmuit intre Pct.5-1-2-3

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp  
Suprafata din act = 3026 mp

<p>Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore OCPI:BZ,0112 2021.06.04 1735:15 +03'00'</p> <p>Data: 03.06.2021</p>	<p>Inspector Magdalena Kallo Digitally signed by Magdalena Kallo Date: 2021.06.09 +03'00'</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
---	--



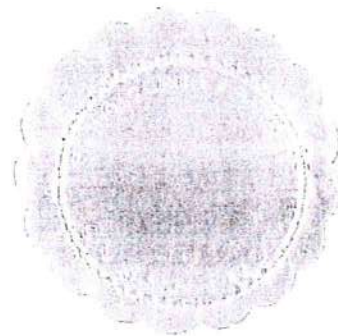
In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trace numarul cadastral, iar in lipsa numerului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ.

**DUPLICAT**

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

AUTENTIC NR. 1885

## ACT DE DEZMEMBRARE



**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare “imobil”, “bun”) situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în **Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262**, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:

**Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

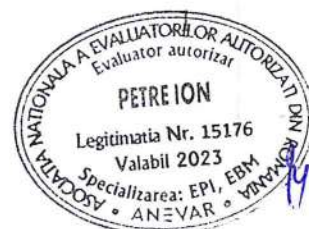
**Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

**Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp**, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobata de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public si privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul il am in proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului(UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicata, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR și eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**  
prin Primar **DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u) prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, în calitate de Primar al **COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind în calitate de proprietar, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificările ulterioare,  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a încasat tarif ANCPi înscriere dezmembreare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPi (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.

**NOTAR PUBLIC**  
**SIMION SAMIR**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **SIMION SAMIR**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**SEMNATURA ȘI SIGILIU NOTAR PUBLIC**





**R O M Ȃ N I A**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil - teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b., din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de ședință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, și „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, și art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

## H O T Ă R Ă S T E :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidențiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .





**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinași să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului - Județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA**

**Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**

**Nr.42/30.06.2021**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g., (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.

2



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	300.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare (euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzării)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -zona Valea Plopului	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>300.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.3%	1.2%	1.2%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,3% pentru comparabila 1 si 1.2% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	fara	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		-35%	-35%	-35%
		-0.14	-0.21	-0.19
Ajustarile pentru lungime FS, -35,0% pentru toate comprabilele, subiect fara deschidere la strada comparabile cu deschidere, fapt ce reduce numarul de potentiali cumparatori interesati la numarul de riverani ai terenului subiect;				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (lei / mp)		0%	0%	-3%
		0.00	0.00	-0.02
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		-0.13	-0.20	-0.20
Subiectul si comparabile terenuri plane, ajustari zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.27	0.40	0.35
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.27	0.40	0.35
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-15.9%	-17.3%	-21.0%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		71.6%	70.3%	74.0%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>0.50</b>			

Suprafata teren exclusiv = **300.00** mp

Valoare euro = 150.00

Valoare teren exclusiv = 200 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>200.00</b> euro
Valoare totala teren rotunjita	<b>1,000.00</b> Lei



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Su  
Mihalcea Nelu, CNF

nd adresa de comunicare  
telefon .....

vanu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
trarii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

inoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Imputernicit,

**Ionut**

(Nume si prenumele in clar)

Identificarea

.....

023

C.V. 05.04.2023 4,9316 le/caru.

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 \cdot 1000 = \boxed{0,32 \text{ €/m}^2}$$

(4)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata (s) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sive Norel, CNP \_\_\_\_\_

la adresa de comunicare in: \_\_\_\_\_

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele: \_\_\_\_\_

date privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR AGRICOLE  
Judeţeană Buzău  
15000  
1503

Identificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator verificat financiar	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
cauze judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Conoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Subsemnata (s) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sive Norel  
\_\_\_\_\_ si prenumele in clar)

$$c.v = 4,9316 \text{ lei/cara}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,59 \text{ Euro} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ €}/\text{m}^2$$

15







**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764386



**Nr. 060/21.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 908, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 264,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**1.500,00 lei**, echivalent **300,00 euro**, valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.



*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluarii: concesiune.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>1.500,00 LEI Echivalent 300,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.*

*În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33818, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 264,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

➤ STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, în suprafață măsurată de 264,00 mp este de **1.500,00 lei**, respectiv, **300,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>

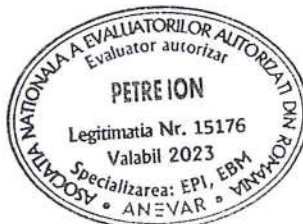


## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33818, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 264,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 21.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață*, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59188/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Act de dezmembrare nr. 1885/02.07.2021;
- Hotărârea Consiliul Local Comuna Gălbinași nr.42/30.06.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59182/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 264,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33818 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 26311), cu numărul cadastral 33818. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59182/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59182/08.05.2023.



## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintestești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren nereproductiv.

### 3.3. Informații specifice

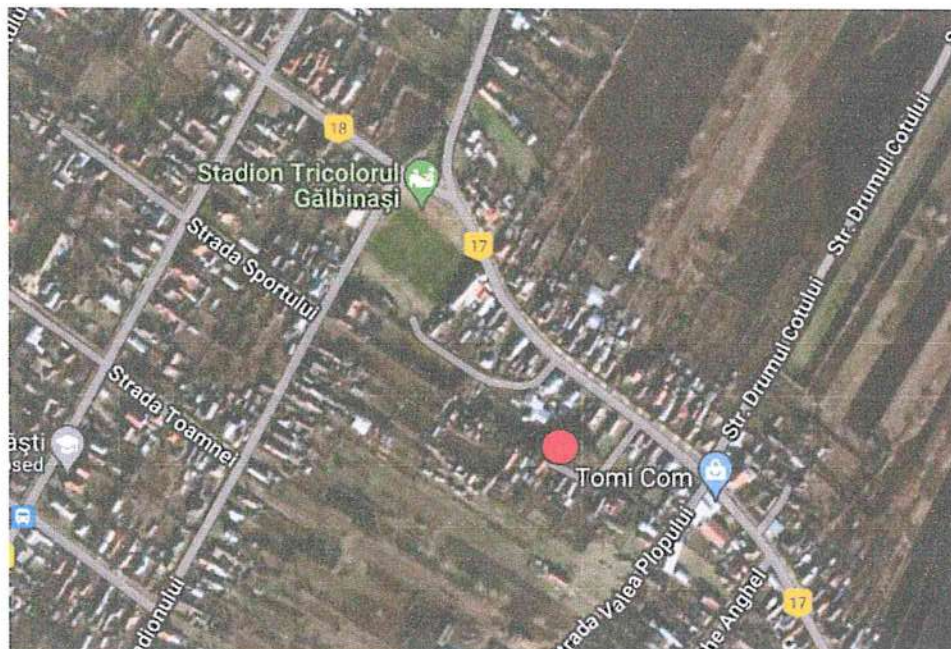
Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Sălciilor, stradă pietruită, teren cu înclinație medie. În prezent terenul nu este utilizat de către proprietar ci de către riverani. La data inspecției terenul este cultivat cu pomi fructiferi și legume, în mod abuziv de către riverani.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Sălciilor ce se conectează la cca. 50,0 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conectează cu DN2 la cca. 500 m.

Terenul este delimitat cu gard din plasă sudată tip Buzău și panouri metalice pe stâlpi metalici. Teren de formă neregulată, în pantă, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport. Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ (teren inundabil).

Terenul are ca vecini: la nord NC 33817 pe o lungime de 15,48 m, la sud drum comunal pe o lungime de 16,70 m, la vest NC 33816 pe o lungime de 16,77 m la est NC 33807 pe o lungime de 16,09 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții. Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

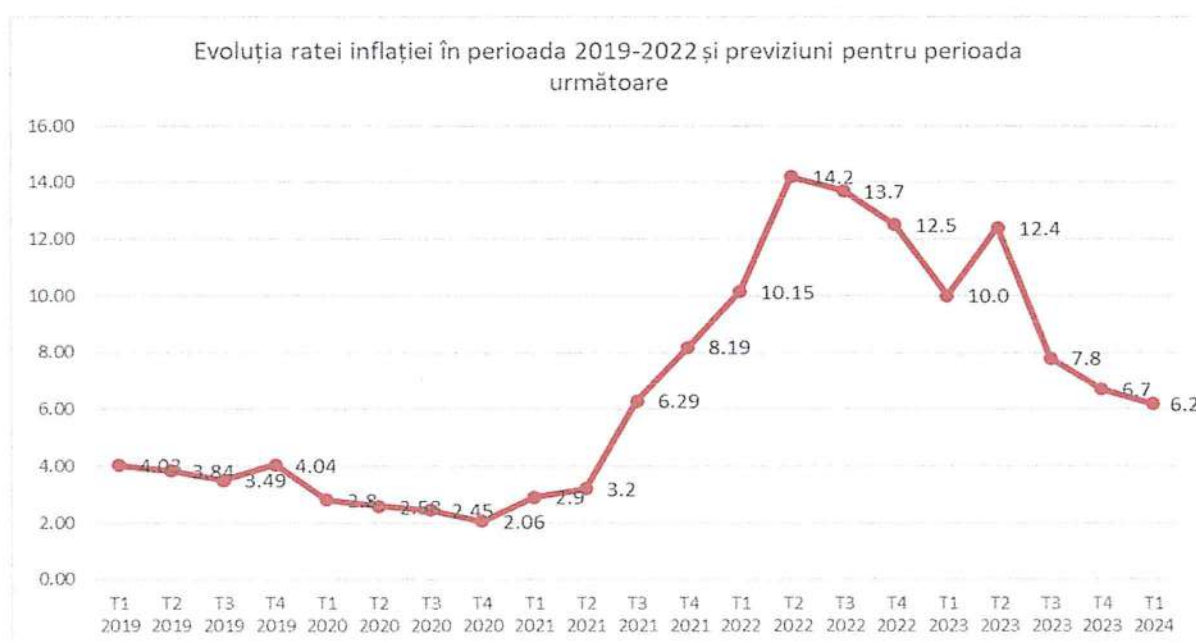
## Analiza pieței imobiliare românești

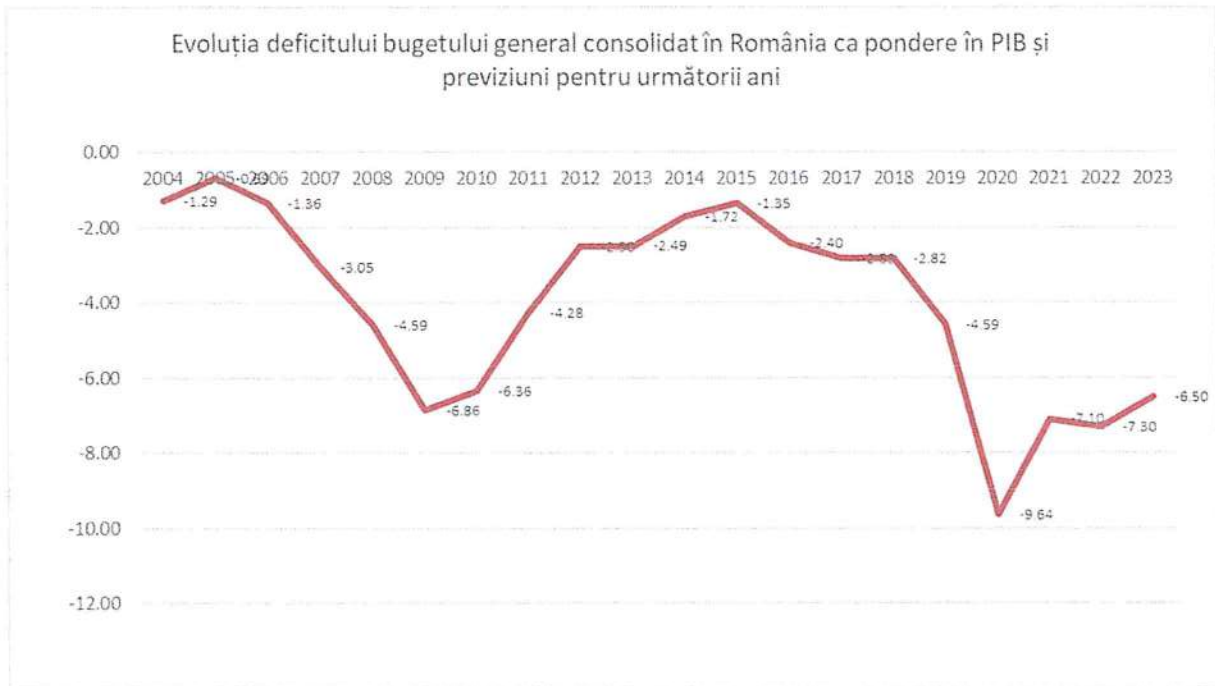
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața terenurilor**

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 908, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 264,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P.

Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind ne semnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 1,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- pericolul de inundații pentru terenul subiect



- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 264,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 264,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 300,00 \text{ euro, echivalent } 1.500,00 \text{ lei, valoare fără TVA}$**

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33818, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 908, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 264,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **300,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **1.500,00 lei**, respectiv **300,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Act de dezmembrare;
- ANEXA Nr. 5: Hotărâre CL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 6: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33818 Gălbinași

Cod verificare  
100134122190



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Str -, Nr. -, Jud. Buzau, CV12,P908

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33818	264	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26311;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181622 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 33818 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9533.	A1
Act Administrativ nr. 26, din 14/03/2017 emis de Consiliul Local Galbinasi (Proces Verbal de punere in posesie);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, Domeniul Privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22262/Gălbinași, inregistrata prin incheierea nr. 17635 din 21/03/2017;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

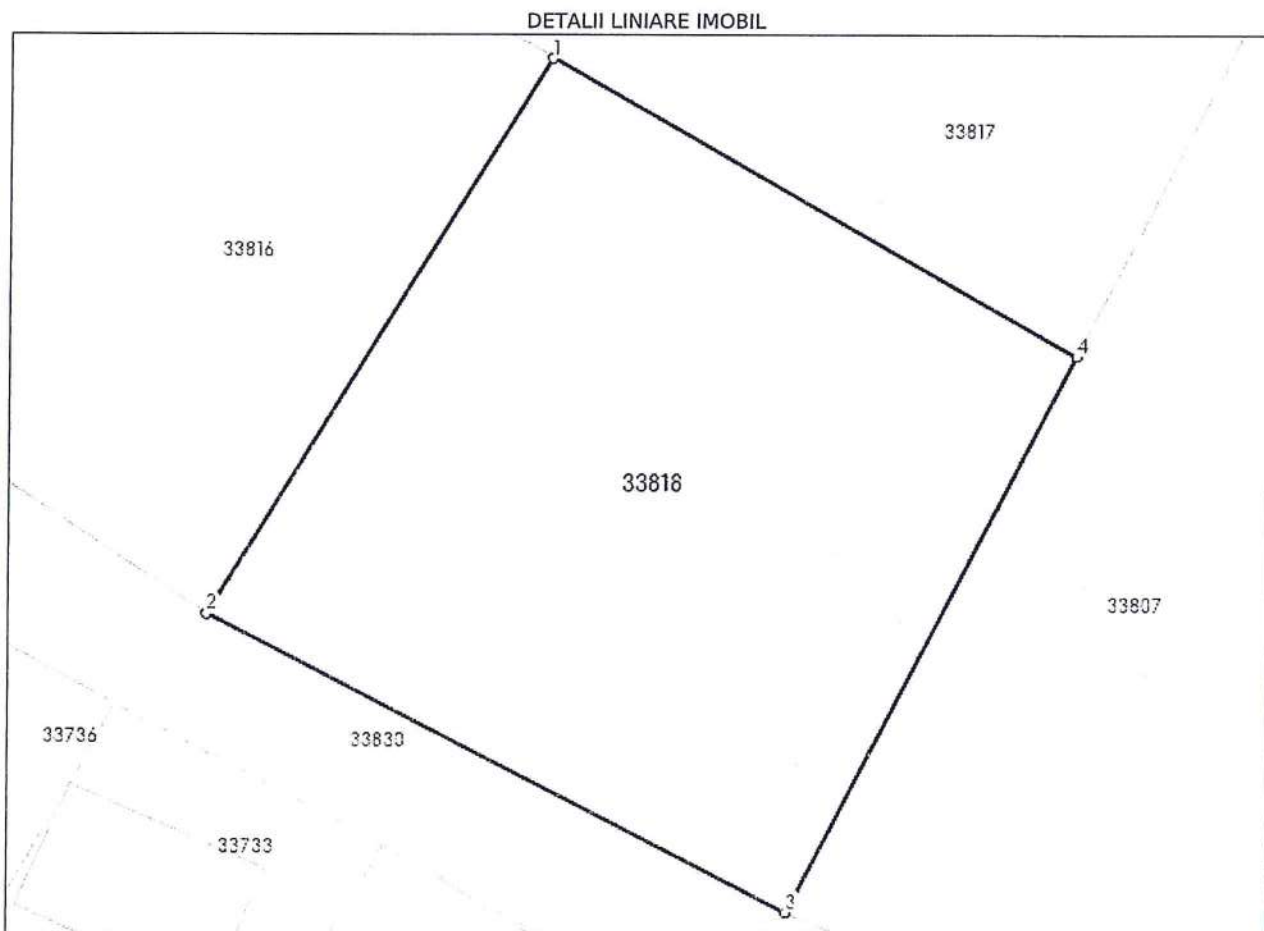
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33818	264	imobil inscris in CF sporadic 26311;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	264	12	908	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.381,86 399.718,931	2	651.373,169 399.704,591	16.768
2	651.373,169 399.704,591	3	651.387,99 399.696,898	16.699
3	651.387,99 399.696,898	4	651.395,286 399.711,235	16.087
4	651.395,286 399.711,235	1	651.381,86 399.718,931	15.475



- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

08/05/2023, 09:29

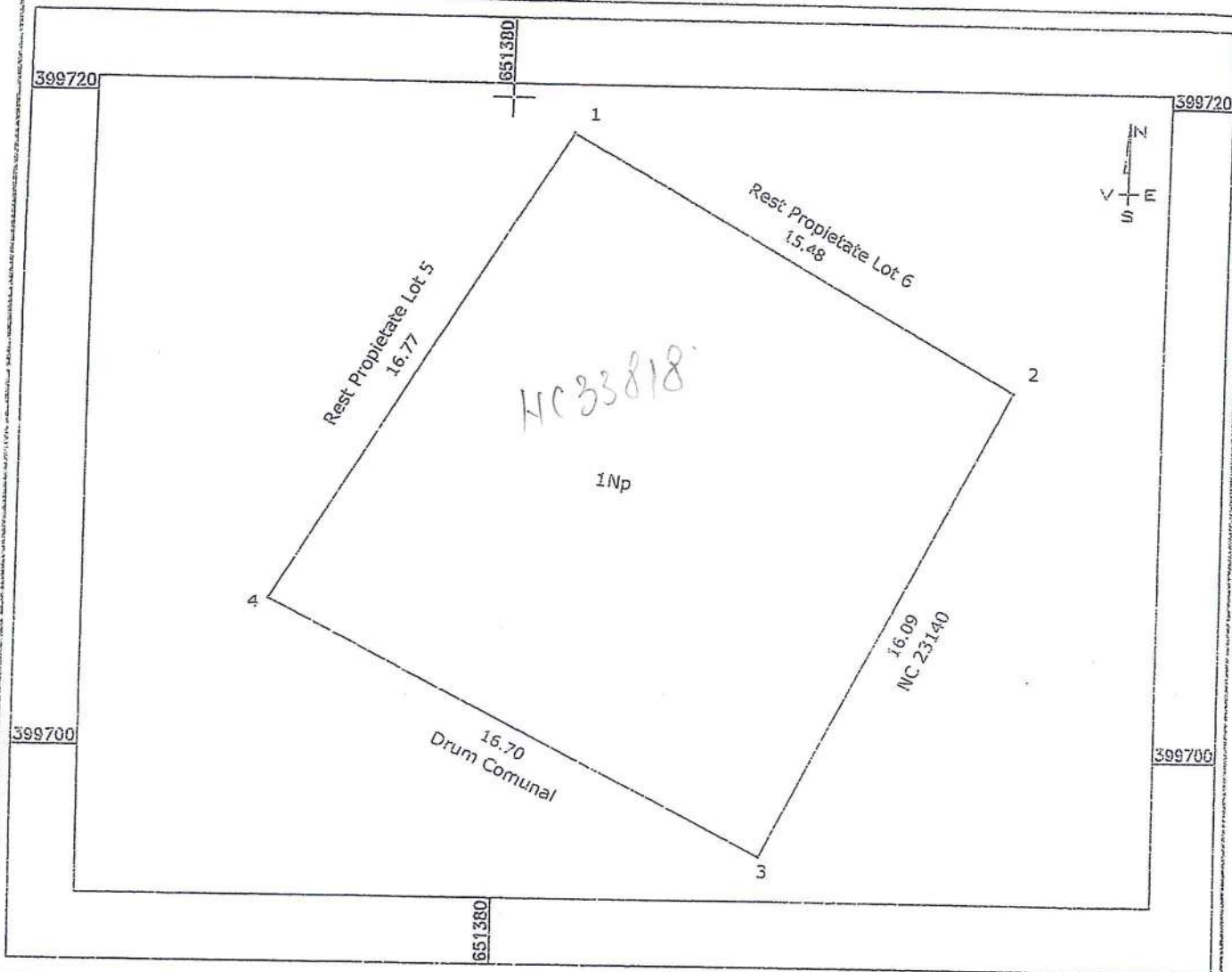


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

anexa 1.1.1

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26311	264	Lot 7 Intravilan CV12, P908, Com. Galbinasi, Sec. Tabarasti, Jud. Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Np	264	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.2-3-4 Neimprejmuit intre Pct.4-1-2
Total		264	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 264 mp  
Suprafata din act = 3026 mp

<p>Executant Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila George Gabriel Grigore George Gabriel Grigore QCPI-B, BZ, 0112 2021.05.04 17:43:43 +03'00'</p> <p>Data: 03.06.2021</p>	<p>Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Magdalena Kallo Digitally signed by Magdalena Kallo Date: 2021.06.06 08:03:24 +03'00'</p> <p>Stampila BCPI Buzau</p>
---	---



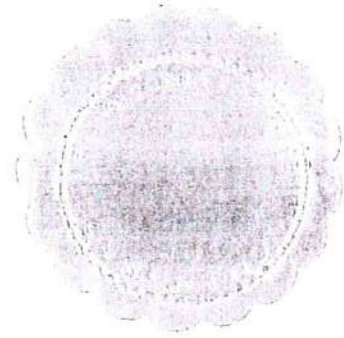
In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va tracea numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ

DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

AUTENTIC NR. 1885

## ACT DE DEZMEMBRARE

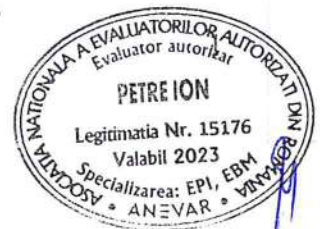


**COMUNA GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, **reprezentată de Primar DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cu CI seria XZ nr. 486777/2011/Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate și cu denumirea de „proprietar” al terenului** (denumit în continuare „imobil”, „bun”) **situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, cvartal 12, parcela 909, în suprafața măsurată de 3026mp, categoria neproductiv, intravilan, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil cu propunere de dezlipire scara 1:1000, întocmit de Grigore Goerge Gabriel, confirmat de OCPI Buzău la data de 31.05.2021, în baza referatului nr. 77907/07.06.2021, întabulat în Cartea Funciară nr. 22262/UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 22262, solicit(ăm) autentificarea prezentului înscris prin care am hotărât dezmembrarea acestui teren în 7 loturi:**

<b>Lotul nr. 1 - terenul cu număr cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 2 - terenul cu număr cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 3 - terenul cu număr cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 4 - terenul cu număr cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 5 - terenul cu număr cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 6 - terenul cu număr cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>
<b>Lotul nr. 7 - terenul cu număr cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264mp, categoria pasune, identificat și descris conform Planului de amplasament și delimitare imobil ce conține acest număr cadastral.</b>

Dezmembrarea de mai sus a avut la baza Certificatul de urbanism nr. 38/31.05.2021/Primaria com. Galbinasi si a fost aprobată de Consiliul local al Comunei Galbinasi, ca administrator al Domeniului public și privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Galbinasi, conform Hotararii nr. 42/30.06.2021/C.L. al Com. Galbinasi.

Eu, proprietarul, declar că: - terenul il am in proprietate conform HCL nr. 26/14.03.2017/C.L. Galbinasi; - nu a fost scos din circuitul civil; - nu a fost revendicat în baza legilor de retrocedare după dobândirea acestuia de către noi; - este liber de sarcini, conform Extrasului de Carte funciară nr. 92943/02.07.2021/BCPI Buzau.



Eu, Partea semnatară a prezentului înscris, declar, conform Regulamentului (UE) 2016/679/Parlamentul European și Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și Legii notarilor publici nr. 36/1995 republicată, că sunt de acord cu administrarea, prelucrarea și portarea, inclusiv prin accesarea registrelor notariale/registrelor publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de lege, a datelor mele personale furnizate de mine sau/de un membru al familiei mele/de o altă persoană, toate în condiții de siguranță asigurate de notarul public. Declar că am luat act de faptul că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice/notarilor/altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului/procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial.

Prezentul înscris este redactat de Biroul Individual Notarial SIMION SAMIR și eu, Partea semnatară, sunt de acord în totalitate cu înscrisurile care au stat la baza redactării acestuia, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voința mea, consimt la autentificare și semnez exemplarul original care rămâne în arhiva biroului, iar eu, Partea semnatară, primesc duplicat în baza Legii nr. 36/1995 republicată privind notarii publici, care au aceeași forță probantă ca și originalul.

#### PROPRIETAR

Confirm prin semnatura mea că am citit integral acest înscris și consimt la autentificarea acestuia.

**COMUNA GĂLBINAȘI**

**prin Primar DRAGOMIR DUMITRU**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL SIMION SAMIR  
SEDIU: Mun. Buzău, str. Păcii nr. 3, jud. Buzău  
Nr. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE: 92/3153/2019  
TEL.: 0762/380980  
Email: notarsimion@gmail.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1885

**DATA: 02.07.2021**

În fața mea, SIMION SAMIR, notar public, s-a(u) prezentat, la sediul biroului:  
- **DRAGOMIR DUMITRU**, cu domiciliul în com. Gălbinași, sat Tăbăraști, jud. Buzău, cu BI/CI seria XZ nr. 486777/2011/ Buzau, CNP 1590114100010, **în calitate de Primar al COMUNEI GĂLBINAȘI**, persoană juridică de drept public, titulara a domeniului public și privat al unitatii administrativ teritoriale Comuna Gălbinași, CIF 3724440, UAT Gălbinași, fiind **în calitate de proprietar**, care, după ce a(u) citit, a(u) declarat ca a(u) înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa(lor), a(u) consimțit la autentificarea prezentului înscris și a(u) semnat unicul exemplar.

**Pe temeiul art. 12 lit. „b” din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,  
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a încasat tarif ANCPI înscriere dezmembrare 420lei, cu chitanță internă emisă de ANCPI (cod 222), onorariu 825 lei + TVA.

**NOTAR PUBLIC  
SIMION SAMIR**

**Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de SIMION SAMIR, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.**

**SEMNATURA ȘI SIGILIU NOTAR PUBLIC**







**R O M Ȃ N I A**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**COMUNA GĂLBINASI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ȃ R E**

**privind aprobarea dezmembrării unui imobil – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în șapte loturi**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.06.2021** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.361 din 10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr.362/10.06.2021 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,b,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizele celor trei comisii de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.383, nr.390 și nr.397/2021 ;

- referatul de admitere - dezmembrare a imobilului teren în suprafață de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, teren situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău al O.C.P.I. Buzău nr. 77907/07.06.2021 ;

- prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată ;

- prevederile art. 23, lit.,e”, art.132, alin.(1) din Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art. 879 – 880 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;



-prevederile H.C.L. nr.26/14.03.2017 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Gălbinași terenurilor situate în intravilanul comunei Gălbinași, satul Tăbărăști, cv.12, parcela 908, comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- prevederile H.C.L. nr.34/29.04.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedințele din lunile mai 2021 – iulie 2021 ;

- prevederile art.5, lit.,m,, si „n,, art.129, alin.(2), lit.,c,, respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.,g,, si art.196, alin.(1), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Tăbărăști, cvartal 12, parcela 908, Comuna Gălbinași, județul Buzău, în suprafață măsurată de 3.026 m.p., având numărul cadastral 22262, în șapte loturi, după cum urmează:

- Lotul nr.1 cu nr. cadastral 26305 în suprafață măsurată de 686 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.2 cu nr. cadastral 26306 în suprafață măsurată de 723 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.3 cu nr. cadastral 26307 în suprafață măsurată de 506 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.4 cu nr. cadastral 26308 în suprafață măsurată de 220 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.5 cu nr. cadastral 26309 în suprafață măsurată de 327 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.6 cu nr. cadastral 26310 în suprafață măsurată de 300 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași ;

- Lotul nr.7 cu nr. cadastral 26311 în suprafață măsurată de 264 m.p., categorie de folosință neproductiv situat în intravilanul satului Tăbărăști, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cv 12, parcela 908 proprietatea U.A.T. Gălbinași.

**Art.2.** Reprezentarea grafică a celor șapte loturi de teren este evidențiată în documentația cadastrală anexată la prezenta hotărâre, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre .



**Art.3.** Se împuternicește Primarul Comunei Gălbinași să semneze actul de dezmembrare în forma autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin Compartimentul agricol, cadastru și dezvoltare rurală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Instituției Prefectului - Județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
ANTIMIR NICOLETA-ELEONORA

Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA

Nr.42/30.06.2021

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **30.06.2021**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g., (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.



1 EUR= 4.9365

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	264.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari zero pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -str. Salciilor	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>264.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.3%	1.2%	1.2%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,3% pentru comparabila 1 si 1.2% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	16.70	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustarile pentru deschidere la drum acces zero pentru toate comparabilele, comparabile cu deschidere necunoscuta, studiul pietii.				
Topografie	partial in panta	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (lei / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0.01	-0.02	-0.02
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		0.00	-0.01	-0.01
Subiectul teren partial in pantă si comparabilele terenuri plane, ajustari -3% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.40	0.59	0.54
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.59	0.54
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		24.1%	22.8%	22.8%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		31.6%	30.3%	30.3%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>1.00</b>			

Suprafata teren exclusiv = **264.00** mp

Valoare euro = 264.00

Valoare teren exclusiv = 300 euro

Valoare totala teren rotunjita =	<b>300.00</b> euro
Valoare totala teren rotunjita	<b>1,500.00</b> Lei



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

CONFORM CU  
REGISTRUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Nelu, CNF

la adresa de comunicare  
telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								Observatii
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat marile	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Stimind ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Imputernicit,

semnat

la si prenumele in clar)

data

.....

2023

C.V. 05.04.2023 4,9316 le/leu

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 \cdot 1000 = 1,6229 \text{ €}/\text{m}^2$$

(A)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
[Nume] [Prenume] Norel, CNP

la adresa de comunicare in: €

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele:

date privind identificarea terenului:

DIRECTIA TERENURILOR  
JUDETEANA BUZAU  
150M

Identificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza la cererea vanzator verificat primar	GALBINASI	0.2500	0.2500	23554	23554	7	-	ARABIL	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*1) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

[Nume] [Prenume]

(Numele si prenumele in clar)

[Adresa]

[CNP]

[Data]

[Semnatura]

[Data]

$$e.v = 4,9316 \text{ lei/euru}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,69 \text{ eur} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ €}/\text{m}^2$$

(5)

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI  
Evaluator autorizat  
PETRE ION  
Legitimatia Nr. 15176  
Valabil 2023  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEFVAR

OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

and adresa de comunicare in:

vanzarea teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENALITATI AGRICOLE  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14007  
10 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata							
		totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei anulari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,  
cu Ionut  
numele si prenumele in clar)  
semnatura

$$C.V = 4,9316 \text{ lei/avla}$$

$$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Euro} : 2500 \text{ m}^2 = 0,446 \text{ €/m}^2$$

05.04.2023

(C)







**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386



**Nr. 061/15.05.2023**



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 12, P 902, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 866,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**4.400,00 lei, echivalent 900,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.  
Scopul evaluarii: concesionare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>4.400,00 LEI Echivalent 900,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9365 LEI, din data de 15.05.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.  
În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33807, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 866,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, în suprafață măsurată de 866,00 mp este de **4.400,00 lei**, respectiv, **900,00 euro**, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
  - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
  - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33807, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, cod poștal 127242, în suprafață măsurată de 866,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.05.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a precizărilor reprezentantului clientului, d-l Cristea Cristinel, viceprimar, care a însoțit evaluatoru pe toată durata inspecției.

Data evaluării este: **15.05.2023**

Data efectuării raportului: 19.05.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGOVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 59180/08.05.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 59180/08.05.2023 prezentat, și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 866,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 33807 a UAT Gălbinași (imobil înscris în CF sporadic 23140), cu numărul cadastral 33807. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 59180/08.05.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 59180/08.05.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P, pe locul albiei unei foste văi naturale, are categoria de folosință teren nereproductiv.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă Sălciilor, stradă pietruită. În prezent terenul este neutilizat de către proprietar. Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

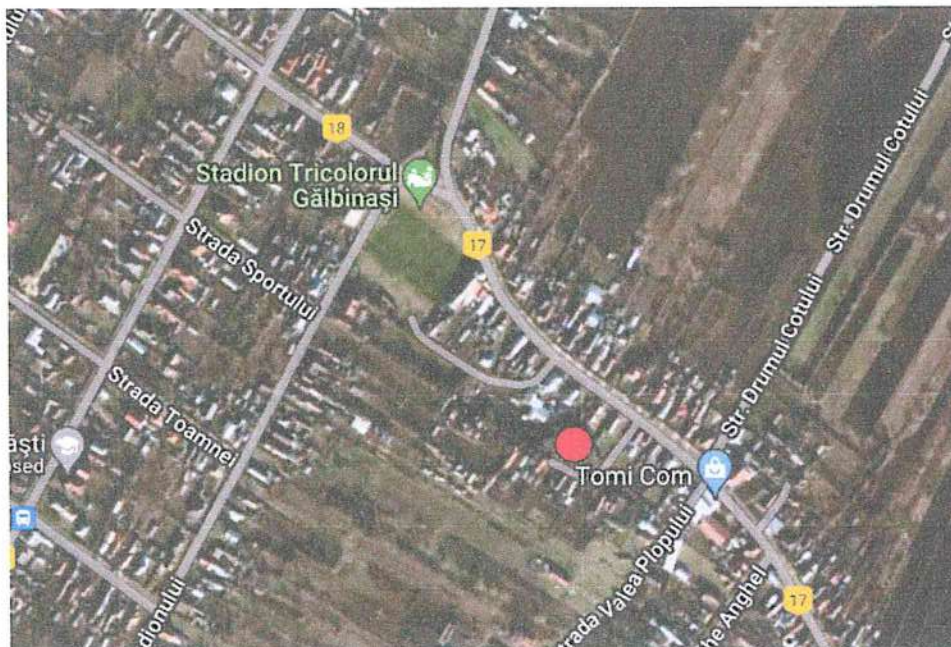
Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 11,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Sălciilor ce se conexează la cca. 30 m cu strada Unirii, stradă asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conexează cu DN2 la cca. 500 m.

Terenul este delimitat parțial cu gard din lemn pe latura nordică și gard metalic pe partea vestică. Teren de formă neregulată, parțial plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul se află pe vechea albie a unei văi naturale, existând pericol de inundație în cazul unor precipitații însemnate cantitativ.

Terenul are ca vecini: la nord NC 33808 pe o lungime de 23,28 m, la vest NC 33817 pe o lungime de 14,05 m și NC 33818 pe o lungime de 16,08 m, la sud drum comunal pe o lungime de 46,26 m și la est NC23138 pe o lungime de 23,28 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și

vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

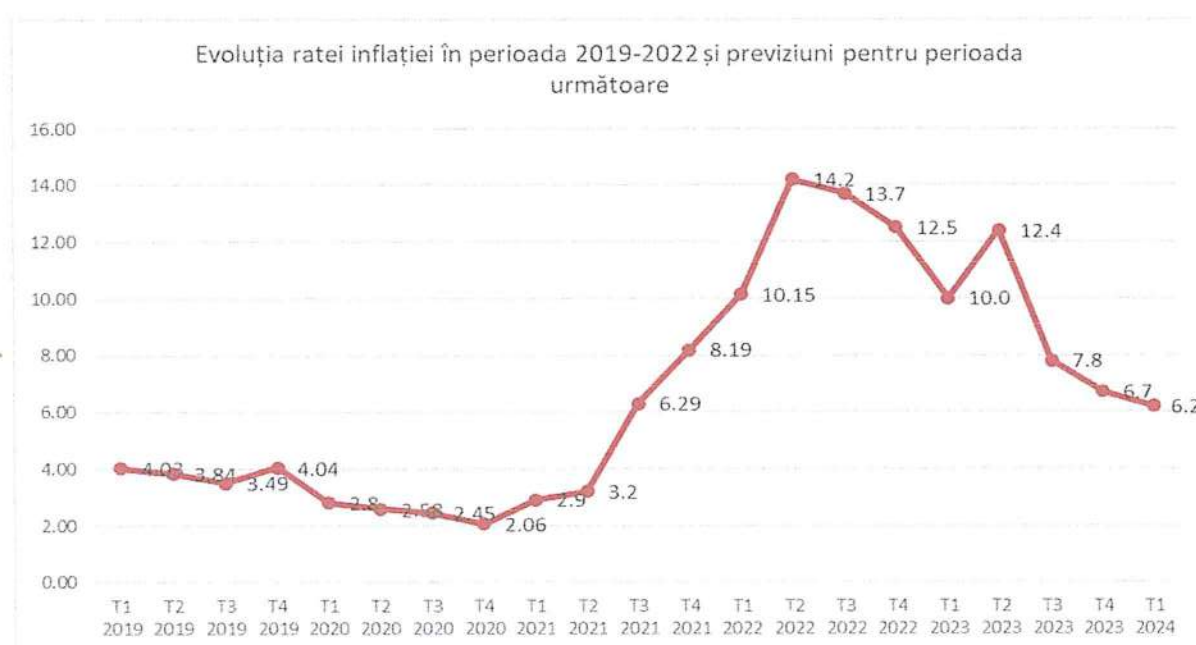
## Analiza pieței imobiliare românești

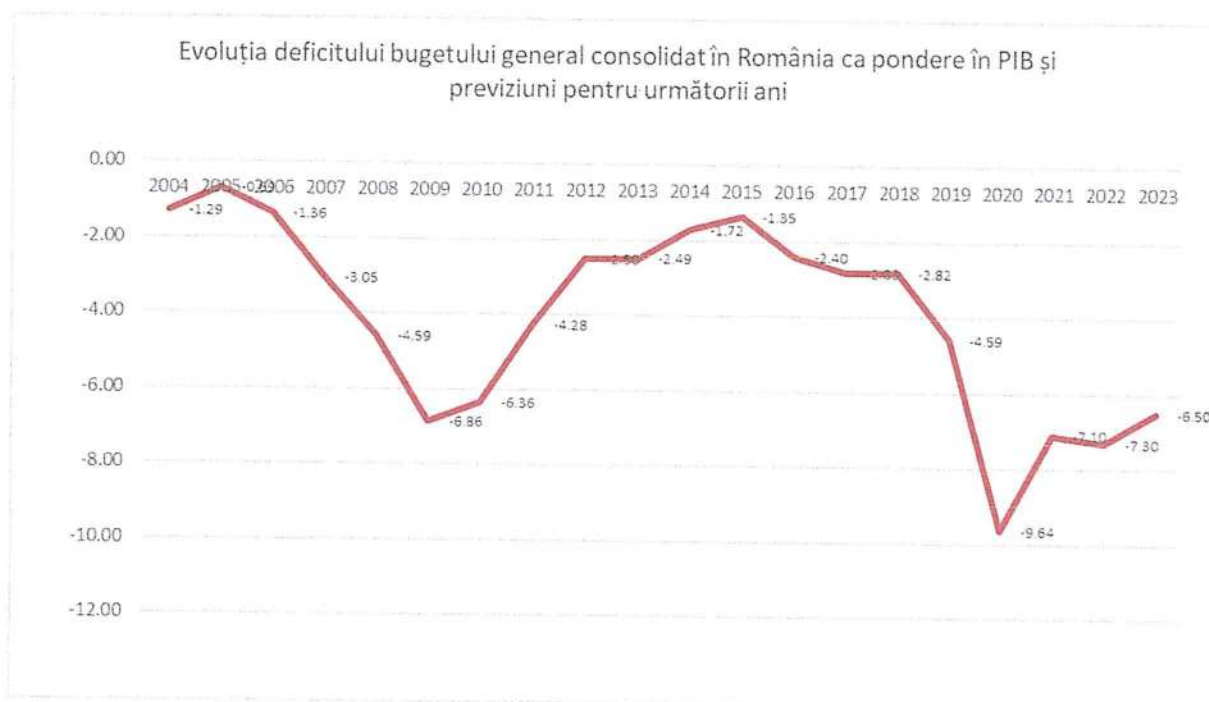
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datoriile și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 12, T 209, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 866,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor construibile în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere (mică).

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă cu pericol de inundații, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea agricolă ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal utilizarea agricolă a terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activități agricole este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (pericol de inundații), opinia mea este că CMBU este **utilizarea agricolă**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare agricolă*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de



capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile actiilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și increderea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren cu utilizare agricolă și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de activități de producție agricolă nu de închiriere.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- nivel de comasare

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate din ofertele de vânzare publicate de Direcția Județeană pentru Agricultură Buzău.

Informațiile din oferte au fost considerate credibile și au fost utilizate în procesul evaluării.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 0,50- 2,50 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea medie, se alege prețul de 1,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- pericolul de inundații pentru terenul subiect

- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe

piața imobiliară locală,  
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:  
 $V_{\text{teren}} = 866,00 \text{ mp} \times 1,00 \text{ euro/mp} = 866,00 \text{ euro}$ , **rotund**,

**$V_{\text{teren}} = 900,00 \text{ euro}$** , echivalent **4.400,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 33807, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 12, P 902, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 866,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:  
- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.  
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **900,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **4.400,00 lei**, respectiv **900,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9365 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33807 Gălbinași

Nr. cerere 59180  
Ziua 08  
Luna 05  
Anul 2023

Cod verificare  
100134121609



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Jud. Buzau, CV12,P902

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33807		866	Teren neimpregmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 23140;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>181611 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 33807 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9522.	A1
Act Administrativ nr. 90, din 30/10/2017 emis de Comuna Galbinasi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

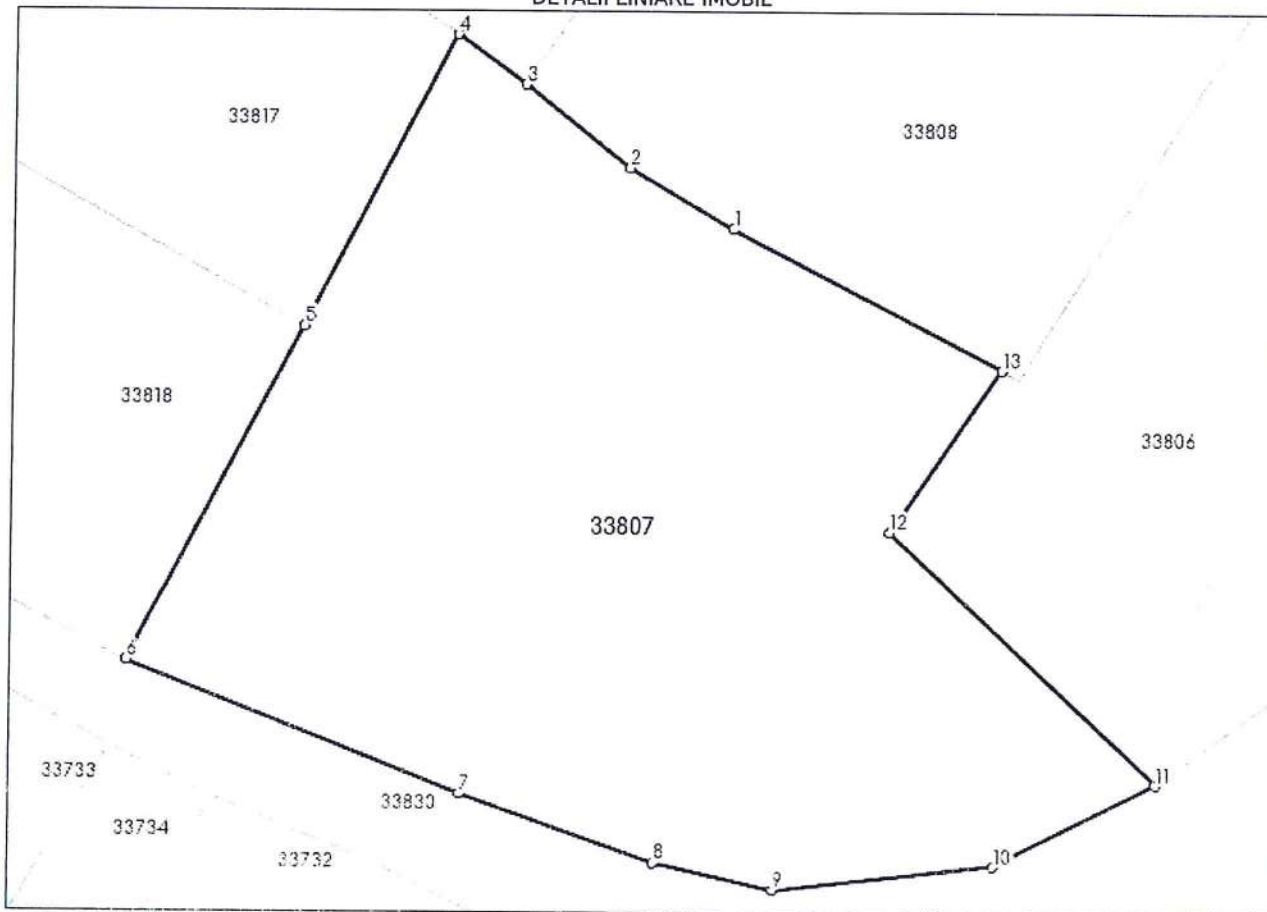
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33807	866	imobil inregistrat în CF sporadic 23140;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	866	12	902	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.413,409 399.715,461	2	651.409,045 399.718,072	5.085
2	651.409,045 399.718,072	3	651.404,603 399.721,637	5.696
3	651.404,603 399.721,637	4	651.401,659 399.723,759	3.629
4	651.401,659 399.723,759	5	651.395,286 399.711,235	14.052

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.395,286 399.711,235	6	651.387,99 399.696,898	16.087
6	651.387,99 399.696,898	7	651.402,094 399.691,213	15.206
7	651.402,094 399.691,213	8	651.410,347 399.688,293	8.755
8	651.410,347 399.688,293	9	651.415,409 399.687,153	5.189
9	651.415,409 399.687,153	10	651.424,747 399.688,191	9.395
10	651.424,747 399.688,191	11	651.431,608 399.691,733	7.721
11	651.431,608 399.691,733	12	651.420,21 399.702,49	15.672
12	651.420,21 399.702,49	13	651.424,884 399.709,432	8.369
13	651.424,884 399.709,432	1	651.413,409 399.715,461	12.962

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

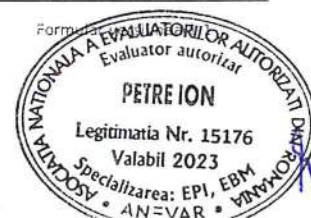
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

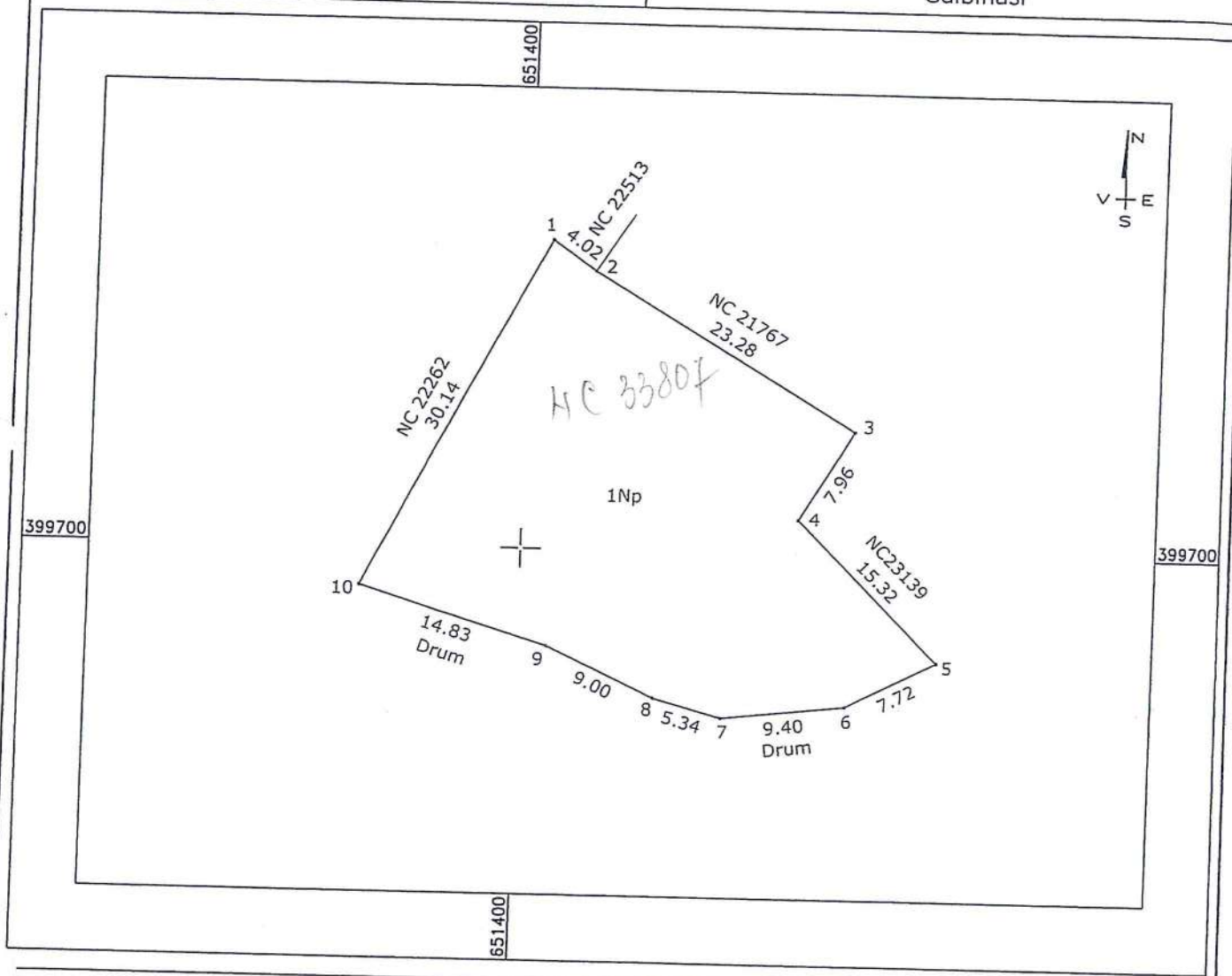
Data și ora generării,

08/05/2023, 09:29



Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
23140	866	Intravilan CV12,P902,Com.Galbinasi,Sat.Tabarasti, Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galbinasi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	NP	866	Imprejmuit cu gard de plasa intre Pct.1-2-3-4-5, 10-1
Total		866	Neimprejmuit intre pct.5-6-7-8-9-10

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 866 mp  
Suprafata din act = 866 mp

Executant  
Grigore George Gabriel

CERTIFICAT  
de executare a lucrărilor de cadastru  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea datelor din documentatiile cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Seria RC-BZ Nr. 0073

Semnatara si stampilata de catre  
GRIGORE GEORGE GABRIEL

Data: 30.04.2019

Inspector  
Cristian

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea acestuia la cadastral

Semnatura si parafa

Data: 13.05.19

Stampila BCPI Buzau

VALUATORILOR AUTORIZATI DNR ROMANIA  
PETRE ION  
Legitimatia Nr. 15176  
Valabil 2025  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR

\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ



1 EUR= 4.9365

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	866.0	5,000.0	2,500.0	2,500.0
Data ofertei	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare euro / mp)		0.32	0.48	0.44
ajustare pentru ofertă / tranzactie (euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		0.32	0.48	0.44
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, preturile unitare sunt preturi de tranzactie.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.3	0.5	0.4
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzarii)	mai 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Ajustari pentru conditii de piata, ajustari determinate de expunerea pe piata vanzarilor, la diferente de 30 zile de expunere pe piata preturile nu sufera modificari majore, studiul pietii.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (euro)		0.32	0.48	0.44
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti -str. Salciilor	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan	Galbinasi-extravilan
ajustare pentru localizare (euro/ mp)		25.0%	25.0%	25.0%
		0.08	0.12	0.11
Pret corectat (euro / mp)		0.40	0.60	0.55



Ajustare +25% pentru toate comparabilele, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de intravilanul localitatii (interesul imobiliar), la distante mai mari fata de intravilan, cheltuielile cu deplasarea si timpii de deplasare pentru efectuarea lucrarilor agricole sunt mai mari, ajustări +25% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>866.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>2,500.00</b>
ajustare pentru		2.0%	1.0%	1.0%
suprafata (euro/mp)		0.01	0.01	0.01
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca la diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +2,0% pentru comparabila 1 si 1,0% pentru comparabilele 2 si 3; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	46.29	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustarile pentru deschidere la drum acces zero pentru toate comparabilele, comparabile cu deschidere necunoscuta, studiul pietii.				
Topografie	partial in panta	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (lei / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0.01	-0.02	-0.02
Ajustare totala caracteristici fizice (euro/ mp)		0.00	-0.01	-0.01
Subiectul teren partial in panta, comparabilele sunt terenuri plane, ajustari-3% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Preț corectat (euro/ mp)		0.40	0.59	0.54
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (euro / mp)		0.40	0.59	0.54
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		23.8%	22.5%	22.5%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		31.3%	30.0%	30.0%
Preț corectat (euro / mp), ROTUND	<b>1.00</b>			

Suprafata teren exclusiv = **866.00** mp

Valoare euro = 866.00

Valoare teren exclusiv = 900 euro

Valoare totala teren rotunjita = **900.00** euro

Valoare totala teren rotunjita **4,400.00** Lei



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 38 din 05.04.2023

FORMA CU ORIGINALUL

Subsemnatul/Subscrisoarea \*1\*)  
Mihalcea Nelu, CNP

la adresa de comunicare

telefon .....

vanzarea terenului agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand cota parte

la pretul de 8000.0 LEI (opt mii lei si zero bani) \*2)

Conditii de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza la cerere de vanzator	GALBINASI	0.5000	0.5000	30068	30068	50	-	ARABIL	
Verificat la primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

\*1\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu ;

\*2\*) Inscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subscrisor/Imputernicit,

Ionut

(Nume si prenumele in clar)

Adresa

.....

023

C.V. 05.04.2023 4,9316 le/cent.

$$8000 \text{ lei} : 4,9316 = 1622,9 : 5000 = 0,32 \text{ €/m}^2$$

4



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 40 din 05.04.2023

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
[Nume] Norel, CNP

d adresa de comunicare in: E

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
pretul de 6000.0 LEI (sase mii lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele:

date privind identificarea terenului:

Identificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
		Se completeaza la catre vanzator verificat primarie	GALBINASI						
	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\*1) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
decizii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
de procedura civila, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Subsemnatul/Subsemnata

cu putere de reprezentare

(numele si prenumele in clar)

semnat

la

data

de

an

$$c.v = 4,9316 \text{ lei/cara}$$

$$6000 : 4,9316 = 1216,69 \text{ euro} : 2500 =$$

$$0,48 \text{ €}/\mu^2$$

(5)



OFERTA DE VANZARE TEREN  
Nr 37 din 05.04.2023

Subsemnatul/Subsemnata \*1)  
Mihalcea Stefan, (

and adresa de comunicare in:

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2500 (ha), reprezentand cota parte  
la pretul de 5500.0 LEI (cinci mii cinci sute lei si zero bani) \*2)

Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA  
JUDETEANA BUZAU  
INTRARE NR. 14997  
10 04 2023

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata							
		totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	GALBINASI	0.2500	0.2500	27598	27598	11	-	ARABIL	-
Verificat primarie	DA	DA	DA	DA	DA	DA		DA	

(\* ) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei  
anulari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da  Nu  X;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul  
penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,  
cu Ionut  
numele si prenumele in clar)  
semnatura  
.....

$e.v = 4,9316 \text{ lei/cara}$

$5500 : 4,9316 = 1115,25 \text{ Gara} : 2500 \text{ m}^2 =$   
 $= 0,446 / \text{m}^2$

4.2023





ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA GALBINASI



## DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

- 1.CAIET DE SARCINI
- 2.FISA DE DATE A PROCEDURII
- 3.INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
- 4.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitatie publica a noua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 si tarla 12, parcela 908, zona "Valea Plopului"

### CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare si H.C.L. nr. \_\_\_\_\_

### CAPITOLUL 2 – OBIECTUL CONCESIUNII

#### 2.1 Obiectul concesionarii

- a.) imobilul-proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 866 m.p. , avand numar cadastral 33807 , inscris in cartea funciara cu nr 33807 a comunei Galbinasi;
- b.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 321 m.p. , avand numar cadastral 33811 , inscris in cartea funciara cu nr 33811 a comunei Galbinasi;
- c.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 327 m.p. , avand numar cadastral 33816 , inscris in cartea funciara cu nr 33816 a comunei Galbinasi;
- d.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 264 m.p. , avand numar cadastral 33818 , inscris in cartea funciara cu nr 33818 a comunei Galbinasi;
- e.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 300 m.p. , avand numar cadastral 33817 , inscris in cartea funciara cu nr 33817 a comunei Galbinasi;
- f.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 220 m.p. , avand numar cadastral 33815 , inscris in cartea funciara cu nr 33815 a comunei Galbinasi;
- g.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 686 m.p. , avand numar cadastral 33812 , inscris in cartea funciara cu nr 33812 a comunei Galbinasi;
- h.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 723 m.p. , avand numar cadastral 33813 , inscris in cartea funciara cu nr 33813 a comunei Galbinasi;
- i.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 506 m.p. , avand numar cadastral 33814 , inscris in cartea funciara cu nr 33814 a comunei Galbinasi;



2.2 **Scopul concesiunii:** imobilele se concesioneaza in vederea amenajarii unui parc de agrement, a ecologizarii zonei, cresterii aspectului urbanistic al zonei si obtinerea de catre primarie de venituri la bugetul local. Avand in vedere Rapoartele de evaluare conform carora cea mai buna utilizare este cea agrozootehnica, o parte dintre loturi se vor concesiona si in acest scop.

2.3 **Criteriul de atribuire** al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

### **CAPITOLUL 3 - TAXE DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

3.1 Taxa de participare la licitatie este de 50 RON, iar costul caietului de sarcini este de 100 RON, achitate la casieria concedentului.

3.2 Garantia de participare la licitatie este de 200 lei. Ofertantilor necastigatori ai licitatiei li se restituie numai garantia de participare in maxim 3 (trei) zile de la data licitatiei. Garantia de participare la licitatie se pierde in cazul in care ofertantul castigator al licitatiei nu semneaza contractul de concesiune in termen de 20 (douazeci) zile de la adjudecare.

### **CAPITOLUL 4 - INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA (daca este cazul)**

#### **4.1 Autorizatii, avize, studii etc**

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe cheltuiala sa.

4.2. **Investitia** consta in vederea amenajarii unui parc de agrement, a ecologizarii zonei, cresterii aspectului urbanistic al zonei si obtinerea de catre primarie de venituri la bugetul local. Avand in vedere Rapoartele de evaluare conform carora cea mai buna utilizare este cea agrozootehnica, o parte dintre loturi se vor concesiona si in acest scop. Concedentul va pune la dispozitia concesionarului imobilul dupa semnarea contractului de concesiune. Concesionarul va efectua lucrarile pe cheltuiala sa.

#### **4.3 Executia lucrarilor:**

a) durata de executie a lucrarii se stabileste prin autorizatia de construire,putandu-se prelungi la cerere,conform prevederilor legale.Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in maxim 12 luni de la data semnarii contractului;

b) se vor respecta prevederile specificatiilor tehnice,stabilate prin documentatiile de urbanism:proiecte,autorizatii etc;

c) concedentul isi rezerva dreptul de control si verificare a executiei lucrarilor,pe tot parcursul executiei.Concesionarul are obligatia sa furnizeze concedentului,la cererea acestuia,toate informatiile si detaliile solicitate;

d) prin solutiile adoptate concesionarul va asigura protectia constructiilor invecinate precum si protectia mediului;

#### **4.4 Programul de executie a lucrarilor:**

a) programul general de executie a lucrarilor care fac obiectul concesiunii se intocmeste de catre concesionar;

b) receptia lucrarilor se va efectua de catre comisie numita de concesionar;vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului,din personalul de specialitate (tehnice,urbanism,etc );

### **CAPITOLUL 5 – OBLIGATIILE CONCESIONARULUI/CONCEDENTULUI**

#### **5.1 Obligatiile concesionarului:**

( 1 ) Sa obtina toate documentatiile tehnice:proiect,documentatii urbanistice,proiect tehnic,detalii de executie etc. pe cheltuiala sa.Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei,in conformitate cu prevederile legale.

( 2 ) Sa suporte cheltuielile necesare proiectarii,construirii,exploatarei si intretinerii investitiei/constructiei pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

( 3 ) Sa asigure exploatarea in regim de continuitate,eficacitate si permanent a bunului concesionat,pe toata durata contractului,potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

( 4 ) Sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestora pe toata durata contractului.

( 5 ) Sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.Pe toata durata contractului,concesionarul nu va schimba obiectul si destinatia concesiunii,asa cum a fost stabilit la art.1.

- ( 6 ) Sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii.
- ( 7 ) Sa respecte legile romane pe toata durata concesiunii in toate actiunile pe care le intreprinde pentru realizarea contractului.
- ( 8 ) Sa plateasca redeventa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a clauzelor contractuale.
- ( 9 ) Sa plateasca taxele si impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.
- ( 10 ) Sa se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.
- ( 11 ) Sa intretina bunul concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune ( lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc ).
- ( 12 ) Sa permita accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera necesare.
- ( 13 ) Sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor ( protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc ).
- ( 14 ) Sa respecte prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale in vigoare.
- ( 15 ) Sa respecte conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic si financiar, social si de mediu, incepand de la preluarea bunului pana la incetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural dupa realizarea lucrarilor de orice fel ( investitie, organizare de santier, interventie, exploatare, demolare etc.) si mentinerea acestuia in conditii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane.
- ( 16 ) Sa ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.
- ( 17 ) Sa inregistreze contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara si sa il declare la organul fiscal.
- ( 18 ) In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma reprezentand 30% din redeventa datorata concedentului, pentru primul an de concesionare in contul RO86TREZ16621A300530XXXX

In cazul in care concesionarul nu respecta aceasta obligatie,contractul inceteaza de drept fara nicio notificare privind punerea in intarziere,fara acordarea de despagubiri concesionarului si fara interventia instantei.Din aceasta suma sunt retinute,daca este cazul,penalitatile si alte sume datorate concedentului,din personalul de specialitate ( tehnic,urbanism etc).

( 19 ) La finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate;la receptia lucrarilor vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului,din personalul de specialitate ( tehnic,urbanism ).

( 20 ) Sa puna la dispozitia organelor de control ale concedentului toate evidentele si informatiile solicitate,legate de obiectul concesiunii.

( 21 ) Sa continue exploatarea bunurilor in noile conditii stabilite de concedent,in mod unilateral,potrivit art.6,alin.(2) din prezentul contract de concesiune, fara sa se poata solicita incetarea acestuia,daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.

( 22 ) Sa asigure evacuarea apelor meteorice la reseaua de canalizare a comunei si va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.

( 23 ) Sa obtina autorizatia de construire in termen de maxim 12 luni de la data incheierii contractului si sa execute lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire.Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.Acest termen poate fi prelungit o singura data la cererea concesionarului si cu acordul expres al concedentului,cu o perioada ce nu poate depasi 12 luni,in situatia in care concesionarul dovedeste ca a fost impiedicat din motive temeinice sa inceapa investitia in termenul stabilit de prezentul contract.

## **5.2 Cheltuieli in sarcina concesionarului**

-concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectarii,construirii,exploatarei si intretinerii imobilului de pe terenul care face obiectul contractului de concesiune,pe toata durata acestuia.

## **5.3 Renuntarea la concesiune**

( 1 ) Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul imposibilitatii de a realiza obiectul concesiunii,motivate de disparitia bunului concesionat,dintr-o cauza de forta majora,sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice.Concesionarul va instiinta de indata in scris concedentul.Motivatia renuntarii la concesiune va fi analizata de o comisie numita de concedent,formata din specialisti de profil ai acestuia si ai altor autoritati legale competente.In situatia in care nu intreg terenul concesionat este afectat de vestigii,la solicitarea concesionarului,suprafata concesionata poate fi diminuada

cu suprafata afectata de vestigiile istorice, care va fi preluata de concedent, redeventa urmand a fi diminuata in mod corespunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

( 2 ) In cazul in care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrarilor si a celorlalte cheltuieli suportate. In cazul in care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanta de judecata.

( 3 ) In cazul renuntarii la concesiune , din alte motive decat cele prevazute la alin. ( 1 ) ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despagubiri:

-in situatia in care constructia nu poate fi inceputa, despagubirea in sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesiunii;

-in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata, despagubirea in sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune. Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

#### **5.4 Obligatiile concedentului**

( 1 ) Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

( 2 ) Sa nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatiile prevazute expres de lege.

( 3 ) Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

( 4 ) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului cu renegocierea redeventei.

### **CAPITOLUL 6 REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII**

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad in sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finantare se asigura de concesionar.

6.3. Valoarea redeventei anuale rezulta in urma licitatiei publice.Valoarea de pornire la licitatie pentru fiecare lot in parte va fi de:

1. pentru imobilul – **Lot 1** in suprafata de **866 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
2. pentru imobilul – **Lot 2** in suprafata de **321 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
3. pentru imobilul – **Lot 3** in suprafata de **321 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
4. pentru imobilul – **Lot 4** in suprafata de **264 mp** est o redeventa e de.....euro/an(fara TVA);
5. pentru imobilul – **Lot 5** in suprafata de **300 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
6. pentru imobilul – **Lot 6** in suprafata de **220 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
7. pentru imobilul – **Lot 7** in suprafata de **686 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
8. pentru imobilul – **Lot 8** in suprafata de **723 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA);
9. pentru imobilul – **Lot 9** in suprafata de **506 mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA).

Redeventa adjudecata in euro va fi platibila in lei la cursul BNR din ziua platii si se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau a legislatiei in domeniu ( prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala ).Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului de concesiune,concesionarul este obligat sa achite redeventa pentru anul in curs.

Incepand cu anul urmator incheierii contractului de concesiune,plata redeventei se face din initiativa concesionarului pana la data de 31 martie a anului in curs.

6.4. Concesionarul are obligatia sa achite impozitele si alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

## **CAPITOLUL 7 DURATA CONCESIUNII**

7.1. Durata concesiunii este de 25 ani si poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligatia plății redevenței începe de la această dată.

## **CAPITOLUL 8 ORGANIZAREA LICITĂȚII ȘI TAXE**

8.1. La licitație poate participa orice persoană fizică/juridică interesată.

8.2. Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesionarea imobilelor situate în Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 902 și Tarla 12, Parcela 908, zona „Valea Plopului” vor depune la Registratura Primăriei comunei Galbinasi până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ documentele solicitate.

8.3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

8.4. Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la data licitației.

8.5. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

8.6. Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantul câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesionare în termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

## **CAPITOLUL 9 PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITĂȚII**

9.1. Deschiderea licitației are loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Comunei Galbinasi, localitatea Galbinasi, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile pentru un singur lot din cele 9 loturi scoase la licitație.

9.2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „Candidaturi și oferte”, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărâre a consiliului local.

9.3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

9.4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în *“Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”*.

9.5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

9.6. Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

9.7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8. Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9.9. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile efectuate către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se respecta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

9.12. Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

9.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

9.14. În baza procesului verbal întocmit de secretarul comisiei, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat niciun castigator, cauzele reeșpingerii, pe care îl comunică concedentului.



9.15. După primirea raportului comisiei de evaluare,concedentul,în termen de 5 zile lucratoare informeaza în scris,cu confirmare de primire,ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii,și ofertantul declarat castigator.

9.16. În cazul în care licitație publică nu a condus la desemnarea unui castigator va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație,aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

9.17. În cazul în care,în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă,concedentul anulează procedura de licitație.Concedentul va consemna aceasta într-un proces verbal.Pentru cea de-a doua va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.18. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.19. Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participantii admisi în procedura de licitație este de .....lei/an pentru terenul în suprafață de **866 mp**, pentru terenul în suprafață de **321 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **327 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **264 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **300 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **220 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **686 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **723 mp** este de.....lei/an, pentru terenul în suprafață de **506 mp** este de.....lei/an.

9.20. Suma adjudecată va constitui redevența anuală,iar în cazul în care aceasta este în euro,va fi achitată în lei la cursul BNR din ziua plății. Se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu( prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională).

9.21. După încheierea fiecărei licitații,participantii și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației.Concedentul va publica în Monitorul Oficial al României,partea a VI-a,Anunțul de atribuire,continând rezultatele procedurii,în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

## **CAPITOLUL 10 CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE INDEPLINEASCA OFERTELE**

10.1. Ofertele se redactează în limba română.Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2. Ofertantii transmit ofertele lor până la data de \_\_\_\_\_,ora \_\_\_\_\_ în 2 plicuri (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire,care se înregistrează de concedent,în ordinea primirii lor,în **Registrul Oferte**,precizându-se data și ora.

10.3. Oferta are caracter obligatoriu ,din punct de vedere al continutului,pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent,respectiv 90 zile calendaristice de la data depunerii.

10.4. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere,stabilite in anuntul procedurii.

10.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei,inclusiv forta majora,cad in sarcina persoanei interesate.

10.6. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

## **CAPITOLUL 11 CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

11. Contractul de concesiune poate inceta in urmatoarele conditii:

( 1 ) Prin simplu acord de vointa al partilor de la data restituirii de catre concesionar a bunului concesionat;

( 2 ) La expirarea duratei initiale stabilite in contract,daca partile nu convin,in scris,prelungirea acestuia,in conditiile legii;

( 3 ) La disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata,prin returnare,fara plata unei despagubiri,caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia , declarand renuntarea la concesiune.In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentu prejudiciile suferite de concesionar;

( 4 ) In cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre concedent.Concedentul va notifica de indata intentia de a renunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiunea cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;

( 5 ) In cazul in care concesionarul nu isi respecta obligatia de a depune garantia prevazuta la art.7,alin. ( 18 ) in termen de 90 de zile de la incheierea contractului,contractul inceteaza de drept,fara punerea in intarziere si fara nicio alta formalitate;

( 6 ) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decazut din drepturi;

( 7 ) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar,prin reziliere de catre concedent , cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia de catre concedent.Cuquantumul lipsei de folosinta teren , pe luna , reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate.Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs.Pentru

nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

- ( 8 ) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.
- ( 9 ) La incetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat sa restituie concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.
- ( 10 ) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea de catre concedent.

## **CAPITOLUL 12 INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR**

12.1. Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

Un ofertant poate depune o singura oferta pentru un singur lot din cele 9 loturi într-o sesiune de licitație.

12.2. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta si acesta va contine:

### **In cazul persoanelor juridice:**

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- copie certificat de inmatriculare la ORC;
- copie certificat constatator emis de ORC;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
- declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judicara sau faliment;

- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa,abuz de incredere,fals,inselaciune si delapidare,pentru reprezentantul legal al societatii;  
*Nota:certIFICATELE FISCALE , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.*
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- imputernicire pentru reprezentantul societatii,daca nu este reprezentantul legal al acestia;
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente ( clarificari );
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare;*

**Pentru ofertanti persoane fizice:**

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente ( clarificari );
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare.*

12.3. Pe **plicul interior** care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si bunurile pentru care se liciteaza; acesta va cuprinde redeventa in lei/euro oferita.

12.4. Ofertele primite si inregistrate in termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate fara a fi deschise.

12.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

### **CAPITOLUL 13 INFORMATII DETALIAATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR**

13.1. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

13.2. Ofertantul castigator va incheia contractul de concesiune in termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea sa va face de catre concedent la adresa declarata de ofertant ca fiind adresa de corespondenta.

13.3. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna cu titlu de garantie o suma reprezentand 30% din redeventa totala datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma sunt retinute , daca este cazul , penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

13.4. Nesemnarea de catre adjudecatarul licitatiei a contractului de concesiune in termenul stabilit atrage dupa sine nulitatea adjudecarii, cu urmatoarele consecinte: *suma achitata cu titlu de garantie de participare de catre acesta se pierde ( nu se va restitui intrand in bugetul concedentului ) , iar acesta este obligat sa achite catre bugetul local un sfert din suma adjudecata reprezentand redeventa anuala, cu titlu de daune. Ofertantul in cauza nu mai are dreptul de a participa la o noua licitatie pentru terenul in cauza.*

13.5. In cazul in care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, depunand documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

13.6. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului sau nu il semneaza in termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

## CAPITOLUL 14 ANULAREA LICITATIEI

14.1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica,daca ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului,in situatia in care se constata incalcari ale prevederilor legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului.

Procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditi :

- a ) in cadrul documentatie de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de atribuire a contractelor de concesiune prevazute de legislatie,respectiv art.311 al OUG nr.57/2019;
- b ) concedentul se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective,fara ca acestea sa conduca,la randul lor,la incalcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune,prevazute de legislatie.respectiv art.311 al OUG nr.57/2019.

Anularea licitatiei are loc si atunci cand:

- a ) nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile in cadrul primei proceduri de licitatie sau o oferta valabila in cadrul celei de-a doua procedure de licitatie;
- b ) ofertantul declarant castigator refuza incheierea contractului sau nu se prezinta in termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- c ) in cazul unor contestatii intemeiate,admise conform Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrative.

14.2. Anularea se face prin hotararea comisiei de licitatie.Concedentul are obligatia de a comunica,in scris,tuturor participantilor la procedura de atribuire,in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii,atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor,cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

14.3. Poate fi exclus din procedura de licitatie,atat in timpul licitatiei cat si ulterior,pana la semnarea contractului de concesiune,ofertantul despre care se dovedeste ca a furnizat informatii false in documentele de calificare.

14.4. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea,incheierea,executarea,modificarea si incetarea contractului de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor legale.

14.5. In masura in care nu ajunge la o solutie amiabila, solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor legale in vigoare de catre instantele competente.

**Intocmit,**

**Consilier juridic**

**Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia**



ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

#### FISA DE DATE PROCEDURA

privind concesionarea prin licitatie publica a noua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 si tarla 12, parcela 908, zona "Valea Plopului"

**a) Informatii generale privind concedentul:**

Comuna Galbinasi, cu sediul in sat Galbinasi, str. Prof. Tudor

Gheorghe, nr. 5, jud. Buzau, telefon: 0371/425064, fax: 0238/780022, email: primariagalbinasi@yahoo.com, Cod Fiscal 3724440

**b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare:**

Concesiunea se face prin licitatie publica, organizata la sediul Comunei Galbinasi.

**c) Caietul de sarcini: (anexat)**

**d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:**

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura unitatii, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta:

**Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 866 mp situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 902, numar cadastral 33807;**

**Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 321 mp situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 902, numar cadastral 338811;**

**Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 327 mp situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 908, numar cadastral 33816.**



Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 264 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33818;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 300 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33817;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 220 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33815;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 686 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33812;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 723 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33813;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 506 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33814.

**Plicul exterior va trebui sa contina:**

1.Cerere de inscriere la licitatie,fisa ofertantului si declaratie privind eligibilitatea ofertantului,datate,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;

2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

**In cazul persoanelor juridice:**

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;
- copie certificat de inmatriculare la ORC;
- copie certificat constatator emis de ORC;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local,care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat,care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;

- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
- declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare,lichidare judicara sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa,abuz de incredere,fals,inselaciune si delapidare, pentru reprezentantul legal al societatii;  
*Nota:certIFICATELE FISCALE , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.*
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ1662118022250XXXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- imputernicire pentru reprezentantul societatii,daca nu este reprezentantul legal al acestia;
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente ( clarificari );
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;*

**Pentru ofertanti persoane fizice:**

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX , deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente ( clarificari );

- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare.*

### 3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie(in suma de 50 lei);
- Achitarea garantiei de participare la licitatie(in suma de 200 lei):
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

**Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa** –se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/an.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevazute in caietul de sarcini.

Solicitarile de clarificare privind licitatia vor fi depuse/transmise de catre ofertanti in termenul prevazut de lege.

Documentatia de atribuire este insotita de caietul de sarcini si poate fi eliberata in baza unei solicitari in acest sens. Se va achita contravaloarea acesteia in suma de 100 lei.

- e) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sunt urmatoarele:**

- 1) Cel mai mare nivel al redeventei
- 2) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow);
- 3) Protectia mediului inconjurator;
- 4) Conditii specific impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecarui criteriu este stabilita in prezenta documentatie de atribuire si trebuie sa fie proportional cu importanta acesteia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizarii/exploatare rationale si eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute mai sus de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

Astfel, în vederea stabilirii punctajului fiecărei oferte a fost stabilita ponderea fiecarui criteriu, dupa cum urmeaza:

- cel mai mare nivel al redeventei-40%;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow)-20%;
- protectia mediului inconjurator-20%;
- conditii specific impuse de natura bunului concesionat-20%.

Punctarea se va face de la 1 la 10;

Calculul se va face astfel:

40% punctaj pentru redeventa propusa(maxim pentru cel mai ridicat nivel al redeventei)+20% punctaj privind cifra de afaceri(maxim pentru cifra de afaceri cea mai mare)+20% punctaj privind masurile vizand protectia mediului(maxim pentru masurile cele mai inalte si cu impact pozitiv asupra protectiei mediului)+20% punctaj privind respectarea in totalitate a masurilor stabilite de catre concedent pentru bunul concesionat=PUNCTAJ FINAL

#### **f) Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac**

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile ulterioare. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul concedentului. Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea

responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar. In contractul de concesiune de bunuri proprietate privata trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

- a) Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impus prin caietul de sarcini;
- b) Bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.
- g) Informatii privind contractul si clauzele contractual obligatorii**

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte. In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o limba aleasa de acestea. In situatia prevazuta mai sus fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul. In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Clauzele contractuale obligatorii:

- concesionarul va executa lucrarile de amenajare conform proiectului;
- concesionarul se va incadra in termenele stabilite in caietul de sarcini;
- concesionarul trebuie sa respecte scopul pentru care a fost concesionat terenul;
- sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii;
- este interzisa schimbarea destinatiei terenului dupa concesiune sub sanctiunea rezilierii contractului;
- pe toata durata concesiunii, concesionarul este obligat sa plateasca redeventa in conditiile si la termenele stabilite prin contract.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune va cuprinde si clauze referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar si trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizare de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

-bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini;

-bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata raman in proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.

Consilier,

Andrei Elena- Nicoleta



Intocmit,

Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

**JUDETUL BUZAU**

**COMUNA GALBINASI**

**Telefon 0371/425064,Fax 0238/780022**

**Adresa:str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,Loc.Galbinasi,Judetul Buzau**

**E-mail: primariagalbinasi@yahoo.com**

**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI**

**CAPITOLUL I-INFORMATII GENERALE**

- 1.1 La licitatie se poate inscrie orice persoana fizica sau juridica,romana sau straina.
  - 1.2. Ofertantii vor trimite ofertele intru-un singur exemplar,un plic inchis si sigilat care va fi inregistrat in ordinea primirii la sediul Primariei Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5 in registrul "Oferte" precizandu-se ora si data.Numarul de inregistrare va fi consemnat in formularul de inscriere la licitatie pe plicul exterior.Ofertantii vor solicita numarul de inregistrare al depunerii.
  - 1.3.Plicul va fi depus la sediul primariei comunei Galbinasi de catre ofertant sau reprezentantul acestuia.
  - 1.4.Primirea plicului se va face cel tarziu la data mentionata in anuntul de licitatie/negociere directa.
  - 1.5.Plicurile primite dupa termenul limita specificat in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inaintate ofertantilor fara a fi deschise
  - 1.6. Cheltuiile ocazionate de inscrierea la licitatie vor fi suportate de solicitanti.
  - 1.7. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi,in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior,care se inregistreaza la registratura unitatii,in ordinea primirii lor,in registrul Oferte,precizandu-se ora si data.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta:

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 866 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 902, numar cadastral 33807;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 321 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 902, numar cadastral 338811;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 327 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33816.

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 264 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33818;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 300 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33817;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 220 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33815;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 686 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33812;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 723 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33813;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 506 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Tabarasti,Tarla 12,Parcela 908, numar cadastral 33814.

**Plicul exterior va trebui sa contina:**

1.Cerere de inscriere la licitatie,fisa ofertantului si declaratie privind

eligibilitatea ofertantului,date,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;



## 2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

### In cazul persoanelor juridice:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;
- copie certificat de inmatriculare la ORC;
- copie certificat constatator emis de ORC;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
- declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judicara sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, pentru reprezentantul legal al societatii;  
*Nota: certificatele fiscale , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.*
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului. Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ16621.18022250XXXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii , iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestia;
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente ( clarificari );
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;*

### Pentru ofertanti persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului. Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX, deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii, iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare*

### 3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie (in suma de 50 lei);
- Achitarea garantiei de participare la licitatie (in suma de 200 lei);
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

**Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa** – se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/an.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

1.8. Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare a ofertelor in ziua fixata pentru deschiderea lor.

1.9. Ofertele vor fi redactate obligatoriu in limba romana.

1.10. Fiecare participant poate depune o singura oferta pentru un singur lot dintre cele 9 loturi intr-o sesiune de licitatie semnata si parafata de catre acesta.

1.11. Ofertele trebuie sa cuprinda in mod expres declaratia de acceptare a conditiilor prevazute in caietul de sarcini si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia, precum si datele tehnice si financiare solicitate.

## **CAPITOLUL II-PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI**

2.1. Licitatia se initiaza de autoritatea contractanta prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet a unitatii administrative teritoriale [www.comunagalbinasi.ro](http://www.comunagalbinasi.ro).

2.2. Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinasi si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special in descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;
- c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei; daca este cazul; data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre autoritatile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

2.3. Licitatia publica va fi impartita in doua etape, respectiv:

- a) **Etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare**(documentelor de eligibilitate);
- b) **Etapa de evaluare a ofertelor** in vederea desemnarii ofertantului castigator.
- 2.4. Sedintele de licitatie sunt organizate de concedent la sediul sau , sau in alta locatie, care va fi specificata in cuprinsul anuntului privind organizarea licitatiei.
- 2.5. La licitatie pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care indeplinesc conditiile impuse de caietul de sarcini si au depus oferte in conformitate cu documentatia de atribuire.
- 2.6. In vederea participarii la licitatie, ofertantul trebuie sa constituie o garantie de participare. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al platii garantiei de participare pentru ce imobil a fost depusa garantia.
- 2.7. Garantia de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul organizatorului indicat in caietul de sarcini al licitatiei sau casieria acestuia.
- 2.8. Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei pentru participare vor fi respinse si returnate la deschidere.
- 2.9. Garantia de participare constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare se constituie in plata redeventei.
- 2.10. Garantia pentru participare, constituita de ofertantii ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare, se returneaza la cerere, de catre organizatorul procedurii in termen de 5 zile lucratoare de la data expirarii termenului pentru depunerea eventualelor contestatii (7 zile de la data transmiterii adreselor de instiintare asupra rezultatului licitatiei), dar nu mai tarziu de 5 zile lucratoare de la data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei.
- 2.11. Pe langa garantia de participare, organizatorul licitatiei constituie si o taxa de participare, care nu se restituie ofertantilor.
- 2.12. Taxa de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul concedentului, indicat in caietul de sarcini sau prin depunere numerar la casieria concedentului.
- 2.12. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
  - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
  - c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidate al statului si al bugetului local;

d)nu este in stare de insolventa,faliment sau lichidare,activitatea comerciala acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa si nici nu a fost inceputa procedura insolventei,falimentului sau lichidarii impotriva acestuia;

e)nu a fost condamnata prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti,pentru comiterea uneia dintre urmatoarele infractiuni:economice,spalarea banilor,coruptie(declarative pe propria raspundere sau cazier).

2.13. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara cu privirea la concesionarea bunurilor aflate in proprietatea comunei Galbinasi in ultimii 3 ani,dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul,din culpa proprie.Restrictia opereaza pentru o durata de 3ani,calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.14. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor,prevazuta in anuntul de licitatie.

2.15. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2.16. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile,procedura de licitatie va fi anulata si se va organiza o noua procedura.

2.17. In cazul organizarii unei noi licitatii,procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

2.16. .In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare,pe baza criteriilor de valabilitate,secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile,ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie .Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

2.20. In baza procesului verbal intocmit de secretar,comisia de evaluare intocmeste,in termen de o zi lucratoare,un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

2.21. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare,autoritatea contractanta informeaza in scris,cu confirmare de primire,ofertantii ale caror oferte au fost excluse,indicand motivele excluderii.

2.22. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca,dupa deschiderea plicurilor exterioare,cel putin doua oferte sa fie considerate valabile.In caz contrar,concedentul va anula procedura si va organiza o noua licitatie.

2.23. Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare si reprezentantii ofertantilor calificati.Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi nu se deschid.

2.24. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal intocmit de secretar de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

2.25. In urma deschiderii plicurilor interioare si analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile, documentele doveditoare pentru cash-flow (daca este cazul), documentul doveditor pentru implementarea standardului de protectie a mediului (daca este cazul), nivelul punctajelor obtinute pentru criteriile de evaluare. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

### **CAPITOLUL III-UTILIZAREA CAILOR DE ATAC**

3.1. In termen de 3 zile lucratoare de la intocmirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

3.2. Raportul prevazut la alin (3.1.) se depune la dosarul licitatiei.

3.3. La solicitarea ofertantilor respinsi (facuta in 2 zile calendaristice de la primirea comunicarii de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie dupa procesul-verbal de evaluare a ofertelor. In termen de 2 zile de la primirea acestor copii, ofertantii respinsi pot face contestatie cu privire la modul in care au fost respectate dispozitiile legale care reglementeaza procedura concesiunii.

3.4. Comisia de solutionare a contestatiilor este obligata sa solutioneze aceste contestatii in termen de 48 de ore de la primirea lor, urmand ca nota de constatare a acesteia sa fie inaintata concedentului in vederea luarii deciziei finale. Raspunsul la contestatie se va face in termen de 30 de zile de la inregistrare.

3.5. Contestatiile vor fi solutionate de comisia aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Galbinasi. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

3.6. In situatia in care contestatia este fondata concedentul va anula licitatia prin dispozitie motivate si va organiza o noua licitatie.

3.7. In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, aceasta va putea introduce in conditiile prevazute de lege, actiune la instant judecatoreasca competenta.

### **CAPITOLUL IV-GARANTII SI PRECIZARI**

4.1. Pentru a participa la licitatia privind concesiunea a noua loturi apartinand domeniului privat la Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12,

parcela 902 si tarla 12, parcela 908 persoanele interesate, vor depune in contul concedentului RO15TREZ1662118022250XXXX, deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria institutiei o taxa de participare de 50 lei (se achita de fiecare ofertant in parte si nu se va restitui niciunui dintre ofertanti) si o garantie de participare de 200 lei.

4.2. Fiecare ofertant este obligat sa depuna garantia de participare pentru imobilul pentru care oferteaza.

4.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Galbinasi.

4.4. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul si forma solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

4.5. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere.

4.6. In cazul unei contestatii depuse si respinse de catre organele abilitate sa solutioneze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

4.7. Garantiile ce trebuiesc depuse sunt valabile doar pentru o singura procedura.

**Intocmit,**

**Consilier juridic**

**Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia**



Catre,

COMUNA GALBINASI

**CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE**

Subsemnatul/Reprezentant al \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul social in  
localitatea \_\_\_\_\_, st \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ bl \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ judetul \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ identificat cu Cod Unic de Identificare \_\_\_\_\_/  
BI(CI), seria \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ va rog  
sa-mi aprobatii concesiunea terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ mp situat in  
intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str. Rasaritului, nr. \_\_\_\_\_, proprietate  
privata a comunei Galbinasi.

Data

Semnatura,

Domnului Primar al Comunei Galbinasi.



## DECLARATIE

Ofertantul \_\_\_\_\_, se angajeaza in situatia in care oferta sa va fi declarata castigatoare sa respecte intocmai cerintele prevazute in Documentatia de atribuire si in Caietul de sarcini a contractului de concesiune pentru terenul in suprafata de \_\_\_\_\_ mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str. Rasaritului, nr. \_\_\_\_\_, proprietate privata a comunei Galbinasi, numar cadastral \_\_\_\_\_, pe toata perioada de derulare a acestuia.

Data

Semnatura

Catre,

COMUNA GALBINASI

**FORMULAR DE OFERTA**

**privind concesionarea prin licitatie publica a noua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 si tarla 12, parcela 908, zona "Valea Plopului"**

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul/reprezentant al \_\_\_\_\_, ma ofer , in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire ,sa concesionez terenul de \_\_\_\_\_ mp, situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 12, Parcela 902 si Tarla 12, Parcela 908, numar cadastral \_\_\_\_\_ pentru o redeventa de \_\_\_\_ lei/an in vederea construirii unei locuinte-proprietate personala.
2. Ma angajez ca, in cazul in care oferta mea este stabilita câstigatoare, sa concesionez terenul pe durata de 25 ani cu posibilitatea prelungirii acesteia.
3. Ma angajez sa mențin aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru mine si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta mea este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.
5. Nu depun oferta alternativa si nu sunt inteles cu alti ofertanti cu privire la cuantumul redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Data

Semnatura

**Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului**

Subsemnatul/reprezentant al \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul social in \_\_\_\_\_, declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicata faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa pretez activitati in cadrul bunului concesionat, pe toata durata contractului de concesiune, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

De asemenea, declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile ce imi revin cu privire la protectia mediului.

Data completarii.....

Persoana fizica/Operator economic

## FISA OFERTANTULUI

privind concesiunea prin licitatie publica a noua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 si tarla 12, parcela 908, zona "Valea Plopului"

- 1) Ofertant.....
- 2) Sediul societatii sau adresa.....
- 3) Telefon/fax.....
- 4) Reprezentant legal.....
- 5) Functia .....
- 6) Cod fiscal.....
- 7) Nr.Inregistrare la Registrul Comertului.....
- 8) Obiect de activitate.....
- 9) Nr.cont.....
- 10) Banca.....
- 11) Capitalul social(lei).....
- 12) Cifra de afaceri(lei).....

Numele, functia, stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

## DECLARATIE

privind eligibilitatea concesiunea prin licitatie publica a noua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 si tarla 12, parcela 908, zona "Valea Plopului"

Subsemantul(a)....., reprezentant al....., in calitate de ofertant la licitatie publica cu plic inchis, a suprafetei de \_\_\_\_\_ mp apartinand domeniului privat al com. Galbinasi situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 902 si Tarla 12, Parcela 908, zona "Valea Plopului", organizata de comuna Galbinasi, sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunilor aplicate faptei de fals in acte publice, declar pe propria raspundere ca:

- nu sunt in stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatori sindic;
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele component ale bugetului general consolidate, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania (sau in tara in care este stabilit);
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractual, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, fraudă si/sau spalare de bani.
- la prezenta procedura nu particip in doua sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatura/oferta individuala si o alta candidatura/oferta comuna, nu depun oferta individuala, fiind nominalizat ca subcontractant in cadrul unei alte oferte.

- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Numele, functia, stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------



## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

### I. Părțile contractante

1.1 UAT Comuna Galbinasi cu sediul în comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe nr.5 C.U.I. 3724440, cont RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzau, reprezentat prin Primar Dragomir Dumitru în calitate de Concedent, pe de o parte,

și

1.2 Persoana fizica \_\_\_\_\_ cu domiciliul în \_\_\_\_\_, identificat cu CI(BI) serie \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ /Persoana juridica \_\_\_\_\_ C.U.I. \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_ cont \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_ reprezentat prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de Concesionar, pe de altă parte,

(Concedentul și Concesionarul sunt denumiți în cele ce urmează, în mod separat Parte sau în mod colectiv Părți)

Urmare a licitației organizate de Concedent la data de \_\_\_\_\_, în temeiul prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și a Hotărârii Consiliului Local Galbinasi nr \_\_\_\_\_ privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică a noua loturi de teren aparținând domeniului privat al Comunei Galbinasi, județul Buzau, situate în intravilanul satului Tabarasti, tarla 12, parcela 902 și tarla 12, parcela 908.

Părțile au convenit cu privire la încheierea prezentului Contract de concesiune a bunului descris în continuare,

### II. Obiectul Contractului de concesiune

Art. 2. - (1) Obiectul prezentului Contract îl reprezintă concesionarea unui teren intravilan, în suprafața de \_\_\_\_\_ mp situat comuna Galbinasi, sat Tabarasti, Tarla 12, Parcela 902/908, aflat în domeniul privat al Comunei Galbinasi, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ – Galbinasi, nr. cad. \_\_\_\_\_ (denumit în continuare Bunul).

(2) În derularea Contractului, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. Bunuri de retur -bunurile care au făcut obiectul concesiunii și care la încetarea Contractului revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului, respectiv terenul în suprafața de \_\_\_\_\_ mp.

b. Bunuri proprii -bunurile care aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare cumpărare.

c. Bunuri de preluare -bunurile rezultate în urma investițiilor din fonduri proprii ale Concesionarului asupra Bunurilor care fac obiectul concesiunii și care la data finalizării Contractului devin bunuri de retur.

(4) Predarea – primirea Bunului se face pe baza procesului verbal de predare – primire (denumit în continuare Proces Verbal) încheiat în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.

(5) Cu începere de la data Procesului Verbal, Concesionarul va intra în posesia Bunului și va avea drept de folosință exclusivă asupra acestuia pe toată durata prezentului Contract.

(6) La intrarea în vigoare a prezentului Contract, Concedentul este de acord ca reprezentantul legal al Concesionarului/Concesionarul însuși, să efectueze la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău intabularea dreptului de concesiune dobândit de Concesionar prin prezentul Contract, înțelegându-se și convenindu-se ca, Concesionarul să suporte toate costurile legate de aceasta.



Pentru orice formalități care sunt necesare la Cartea Funciară ca și la alte instituții sau autorități publice pentru obținerea de autorizații, avize, acorduri, etc. se convine ca Concesionarul să suporte toate costurile legate de acestea.

### **III. Termenul**

Art. 3. - (1) Concedentul cedează și Concesionarul preia în concesiune Bunul, prevăzut la art. 2.(1) pe o perioadă de 25 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani (denumită în continuare Durata Contractului).

( ) Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării acestuia de ambele părți respectiv la data de .....

### **IV. Redevența**

Art. 4. -(1) Redevența este de ..... euro/an, fără TVA pentru terenul în suprafața de \_\_\_\_ mp. Valoarea redevenței se indexează anual cu coeficientul de inflație.

(2) Redevența se datorează începând cu data intrării în vigoare a Contractului, dată de la care începe Durata concesiunii.

(3) Redevența se va plăti anual în lei la cursul BNR din ziua achitării și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau a legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională).

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de întârziere în cuantum 5%/zi de întârziere din valoarea acesteia, calculată pe fiecare lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea sumei datorate.

### **V. Plata redevenței**

Art. 5. -(1) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului, pentru primul an de concesiune în contul RO86TREZ16621A300530XXXX

reprezentand 30% din redeventa datorata concedentului, pentru primul an de concesiune in contul RO86TREZ16621A300530XXXX

In cazul in care concesionarul nu respecta aceasta obligatie, contractul inceteaza de drept fara nicio notificare privind punerea in intarziere, fara acordarea de despagubiri concesionarului si fara interventia instantei. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului, din personalul de specialitate ( tehnic, urbanism etc).

(2) Incepand cu a doua plată, redevența se va plăti anual, până la data de 31 martie a anului in curs, la initiativa concesionarului.

(3) Concesionarul are obligatia sa achite impozitele si alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

(4) Redevența se achită în lei la cursul B.N.R. de la data efectuării plății.

(4) Plățile efectuate de concesionar în condițiile prezentului Contract se vor face în contul indicat de concedent, după cum urmează:

Contul Concedentului: RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzau.

(5) Neplata redeventei conduce la penalitati.

(6) Neplata redeventei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

(7) Părțile își comunică reciproc orice modificare a numărului de cont sau a celorlalte elemente menționate în documentele bancare pentru efectuarea plăților, în termen de 3 (trei) zile de la data producerii acestora.

(8) Comisioanele bancare sunt suportate de Concesionar.

## **VI. Drepturile părților**

Art. 6.1 Drepturile Concesionarului:

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul care face obiectul Contractului, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale prezentului Contract.

Art. 6.2 Drepturile Concedentului:

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze Bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## **VII. Obligațiile părților**

Art. 7.1 Obligațiile Concesionarului:

( 1 ) Sa obtina toate documentatiile tehnice:proiect,documentatii urbanistice,proiect tehnic,detalii de executie etc. pe cheltuiala sa.Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei,in conformitate cu prevederile legale.

( 2 ) Sa suporte cheltuielile necesare proiectarii,construirii,exploatarei si intretinerii investitiei/constructiei pe terenul de face obiectul contractului de concesiune.

( 3 ) Sa asigure exploatarea in regim de continuitate,eficacitate si permanent a bunului concesionat,pe toata durata contractului,potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

( 4 ) Sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

( 5 ) Sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.Pe toata durata contractului,concesionarul nu va schimba obiectul si destinatia concesiunii,asa cum a fost stabilit la art.1.

- ( 6 ) Sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii.
- ( 7 ) Sa respecte legile romane pe toata durata concesiunii in toate actiunile pe care le intreprinde pentru realizarea contractului.
- ( 8 ) Sa plateasca redeventa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a clauzelor contractuale.
- ( 9 ) Sa plateasca taxele si impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.
- ( 10 ) Sa se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.
- ( 11 ) Sa intretina bunul concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune ( lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc ).
- ( 12 ) Sa permita accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera necesare.
- ( 13 ) Sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor ( protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc ).
- ( 14 ) Sa respecte prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale in vigoare.
- ( 15 ) Sa respecte conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic si financiar, social si de mediu, incepand de la preluarea bunului pana la incetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural dupa realizarea lucrarilor de orice fel ( investitie, organizare de santier, interventie, exploatare, demolare etc.) si mentinerea acestuia in conditii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient si lipsite

de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane.

( 16 ) Sa ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.

( 17 ) Sa inregistreze contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara si sa il declare la organul fiscal.

( 18 ) La finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate; la receptia lucrarilor vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului, din personalul de specialitate ( tehnic, urbanism ).

( 19 ) Sa puna la dispozitia organelor de control ale concedentului toate evidentele si informatiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

( 20 ) Sa continue exploatarea bunurilor in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art.6, alin.(2) din prezentul contract de concesiune, fara sa se poata solicita incetarea acestuia, daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeaasi destinatie pentru care au fost concesionate.

( 21 ) Sa asigure evacuarea apelor meteorice la reseaua de canalizare a comunei si va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.

( 22 ) Sa obtina autorizatia de construire in termen de maxim 12 luni de la data incheierii contractului si sa execute lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singura data la cererea concesionarului si cu acordul expres al concedentului, cu o perioada ce nu poate depasi 12 luni, in situatia in care concesionarul dovedeste ca a fost impiedicat din motive temeinice sa inceapa investitia in termenul stabilit de prezentul contract.

#### Art. 7.2 Obligatiile Concedentului:

( 1 ) Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2 ) Sa nu modifice unilateral contractul de concesiune,exceptand situatiile prevazute expres de lege.

( 3 ) Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

( 4 ) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului cu renegocierea redeventei.

### **VIII. Răspunderea contractuală**

8.1. La incetarea/rezilierea contractului,din culpa concesionarului,acesta este obligat sa restituie concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesionare,cu plata unei despagubiri,constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

8.2. In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen,forta majora sau cazul fortuit,concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publica,in conditiile stipulate in contract,pana la preluarea de catre concedent.

### **IX. Încetarea Contractului de concesiune**

9.1. Prezentul Contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata,in masura in care Partile nu convin,in scris,prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;
- in cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre concedent;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar,prin reziliere de catre concedent,cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent,prin reziliere de catre concesionar;

- la disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata,prin renuntare,fara plata unei despagubiri.

## **X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între Concedent și Concesionar**

10.1. Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condiționările care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționări care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

10.2. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.

10.3. În cursul lucrărilor și după terminarea acestora, Concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor atribuite în concesiune.

10.4. Concesionarul va respecta condițiile impuse de avizele de mediu și toate condițiile de mediu impuse de legislația internă și comunitară în domeniu.

## **XI. Forța Majoră și Cazul Fortuit**

11.1. Orice eveniment inevitabil, independent de voința Părților, care determină întârzierea sau împiedică, total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale după intrarea în vigoare a Contractului, poate fi considerat caz de Forță Majoră sau Caz Fortuit și exonerează de răspundere partea care îl invocă.

11.2. Prin Forță Majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale,absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

11.3..Prin Caz Fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile Forței Majore.

11.4 Cazul de Forță Majoră și Cazul Fortuit includ dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune Părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest Contract.

11.5. Partea care invocă Forța Majoră sau Cazul Fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției cazului de Forță Majoră sau Cazului Fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, Partea care invocă, cazul de Forța Majoră sau Cazul Fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte Părți, în scris, încetarea acestuia.

11.6. În cazul în care notificarea nu este asigurată în mod corespunzător și la timp de către Partea care invocă Forța Majoră sau Cazul Fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în Contract, Partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte Părți datorate omisiunii de a notifica.

11.7. În situația în care cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului Contract pentru o perioadă ce depășește 6 (șase) luni, Părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni, fie asupra modului în care urmează să fie executat acest Contract, fie asupra rezilierii sale.

## **XII Litigii**

12.1. Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre Părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.



12.2. Legea aplicabilă Contractului este legea română.

### **XIII Dispoziții finale**

13.1. Părțile convin ca orice reglementări legale ulterioare semnării Contractului, care implică modificarea condițiilor și termenelor contractuale să se aplice prezentului Contract de la data intrării în vigoare a acestora.

14.1. Toate notificările și alte comunicări prevăzute în prezentul Contract trimise unei Părți vor fi efectuate în scris, în limba română, și se consideră transmise în mod corespunzător dacă sunt predate:

(a) personal sau prin curier (la data predării pe baza unei confirmări scrise de primire);

(b) prin fax (la data confirmării de primire);

(c) prin scrisoare recomandată (la data primei avizări a destinatarului de către serviciul poștal).

14.2. **Concedent:** Notificările și celelalte comunicări trimise Concedentului vor fi adresate la următoarea adresă: Primaria Comunei Galbinasi, comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.5, judetul Buzau.

14.3. **Concesionar:** Notificările și celelalte comunicări trimise Concesionarului vor fi adresate la următoarea adresă:.....

14.4. Părțile își vor comunica reciproc orice modificare intervenită cu privire la adresele menționate mai sus în termen de 3 (trei) zile calendaristice de la data producerii acestora.

Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare originale câte 1 (unu) exemplar pentru fiecare Parte.

Concedent,

Comuna Galbinasi

Primar,

Dragomir Dumitru

Concesionar,

Consilier superior,

Andrei Elena-Nicoleta

Consilier juridic,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

Prevederile prezentului contract constituie **conditii minime** obligatorii care trebuie respectate la incheierea contractelor, acestea urmand a fi completate cu celelalte clauze cuprinse in Caietul de sarcini