



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială
Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 130 m.p. situat în
intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.13, parcelele nr.781, 782,
număr cadastral 26804**

Consiliul local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.11.2022** ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 685/18.11.2022 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, reurse umane și relații cu publicul înregistrat sub nr.686/18.11.2022 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 înregistrate sub nr.715; nr.727 și nr.739/2022 ;
- procesul verbal înregistrat sub nr.9820/15.11.2022 al ședinței de negociere a pretului de vânzare cumpărare pentru achiziționarea terenului în suprafață de 130 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.13, parcelele nr.781, 782, număr cadastral 26804, întocmit de comisia de negociere constituită conform prevederilor art.4 din H.C.L. nr.75/31.10.2022 ;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Gălbinași nr.75 din 31.10.2022 privind inițierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 130m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.13, parcelele nr.781, 782, număr cadastral 26804 ;
- raportul de evaluare al terenului situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, cv.13, parcelele 781,782, categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr.26804 a comunei Gălbinași, având număr cadastral 26804, ce aparține numiților Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta, întocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR ing. Petre Ion, înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.8940/27.10.2022 ;
- prevederile H.C.L.nr.12 din 09.02.2022 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al comunei Gălbinași și a listei de investiții pe anul 2022, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art.859, art.863, lit.a), art.1650, alin.(1), art.1652 și art.1657 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art.29, alin.(1), lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile H.C.L. nr.80/31.10.2022 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru sedințele din lunile noiembrie 2022 – ianuarie 2023 ;

- prevederile art.84, alin.(5), art.87, alin.(5), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b) și d) , coroborat cu alin.(4), lit.a) și alin.(7), lit.s) 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.(2) și ale 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 Ș T E :

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr.57/18.10.2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion, înregistrat la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.8940/27.10.2022 pentru imobilul teren în suprafață de 130 m.p., situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.13, parcelele 781,782, nr. cadastral 26804, având categoria de folosință arabil, proprietatea numitilor Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta, care stabilește o valoare de piață a imobilului de 2.900 euro, respectiv echivalentul a 14.300 lei la cursul BNR de 1 Euro = 4,9357 lei din data de 18.10.2022, prevăzut în *anexa nr.1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

(2) Se aprobă *Procesul verbal al sedinței de negociere* înregistrat la Primăria comunei Gălbinași sub nr.9820 din 15.11.2022, întocmit de comisia de negociere constituită conform prevederilor art.4 din H.C.L. nr.75/31.10.2022, în vederea negocierii pretului de vânzare – cumpărare pentru achiziționarea unui teren în suprafață de 130 m.p., categorie de folosință arabil situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.13, parcelele 781, 782, înscris în cartea funciară nr.26804 Gălbinași, nr.cadastral 26264, prevăzut în *anexa nr.2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. (1) Se aprobă cumpărarea de către Unitatea Administrativ - Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău, a terenului în suprafață de 130 m.p., lotizată din totalul suprafeței de 589 m.p., situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.13, parcelele nr.781, 782 categorie de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr.26804 Gălbinași, cu numărul cadastral 26804, rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr.cadastral 21336 înscris în cartea funciară nr.21336, proprietatea numitilor Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.574/15.03.2013 de Biroul Notarilor Publici Asociați CIPRIAN MARIN și LUCICA MARIN, în vederea extinderii spațiului de parcare pentru utilajele primăriei.

(2) Datele de identificare ale terenului sunt cele menționate în Raportul de evaluare prevăzut la art.1, alin.(1) .

(3) Pretul de vânzare – cumpărare al terenului în suprafață de 130 m.p. este de **22 euro/m.p.** rezultând un total de **2.860 euro**, conform procesului verbal de negociere a pretului de cumpărare a terenului înregistrat la Primăria comunei Gălbinași sub nr.9820 din 15.11.2022, ca fiind pretul de achiziție al imobilului calculat la cursul B.N.R în ziua semnării contractului de vânzare - cumpărare.

Art.3. (1) Se aprobă încheierea contractului în forma autentică între U.A.T. Comuna Gălbinași și numitii Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta.

(2) Se împuternicește domnul Dragomir Dumitru, în calitate de Primar al comunei Gălbinași, să semneze pentru și în numele comunei Gălbinași contractul de vânzare - cumpărare.

(3) Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în Cartea funciară se suportă de către cumpărător din fondurile bugetului local .

(4) Contravaloarea bunului imobil ce urmează a fi achiziționat va fi plătită din fondurile bugetului local, prin virament bancar, în contul pus la dispoziție de către proprietar.

Art.4. Terenul care face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează în evidențele comunei Gălbinași ca imobil aparținând domeniului public, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare – cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se completează în mod corespunzător .

Art.5. Primarul comunei Gălbinași, prin intermediul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate a primarului comunei Gălbinași va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Art.6. 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 cunostință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

**Presedinte de sedință
CONSILIER,
CĂLIN DANIEL**



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

Nr.87/28.11.2022

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **28.11.2022**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(2) (majoritate calificată) 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.

AMEXA NR. 1
LA H.C.C. NR. 87/28.11.202

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



PRIMARIA COMUNEI GALBINASI
NR. 8560
AN. 2022, LUNA. 10, ZI. 27

Nr. 057/18.10.2022

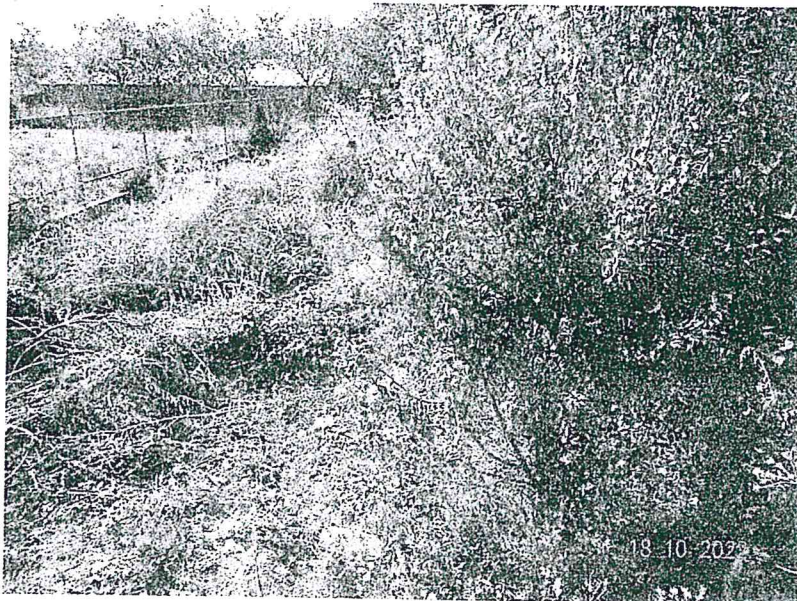
RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Gălbinași, Cv 13, P 781, 782, Lot 2, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 130,00 mp.

Proprietatea: DUMITRU MARIN ȘI DUMITRU NICOLETA.

Valoarea estimată:

14.300,00 lei, echivalent 2.900,00 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.

Sămrate beneficiar,

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

Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință arabil, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv.13, P 781, 782, Lot 2.

Tipul valorii: valoarea de piață.

Scopul evaluării: cumpărare.

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 :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	14.300,00 LEI Echivalent 2.900,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO -- 4,9357 LEI, din data de 18.10.2022.

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, ediția 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 cunoștință 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 arabil, identificat cu numărul cadastral 26804, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Cv.13, P 781, 782, Lot 2, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 130,00 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 *cumpărării*. 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 arabil, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Cv 13, P 781, 782, Lot 2, în suprafață măsurată de 130,00 mp este de **14.300,00 lei**, respectiv, **2.900,00 euro**, la cursul valutar de 4,9357 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
1. Termenii de referință.....	6
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
2. Identificare și descriere juridică.....	9
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
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Premisele evaluării.....	16
6.2. Metodologia	16
6.3. Metoda comparației directe.....	17
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19

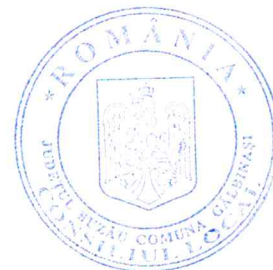


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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 arabil, identificat cu numărul cadastral 26804, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv 13, P 281, 282, Lot 2, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 130,00 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 *cumpărării*.

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.

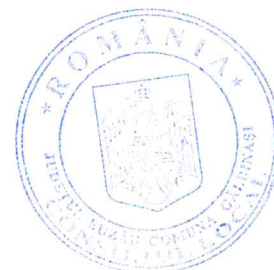
1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 18.10.2022, 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 localizării făcute de reprezentantul clientului și proprietar Dumitru Nicoleta.

Data evaluării este: **18.10.2022**

Data efectuării raportului: 24.10.2022.



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:

- Încheiere de carte funciară nr. 135911 din 04.10.2022
- Extras de carte funciara nr. 135911/26.09.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de plan cadastral de carte funciara nr. 116100/04.09.2022.

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

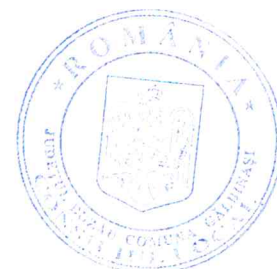
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru 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 2022, 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, cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1: DUMITRU MARIN, DUMITRU NICOLETA, conform Extras de carte funciară nr. 135911/26.09.2022 prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

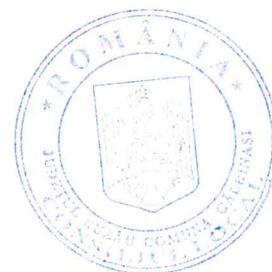
Terenul în suprafață măsurată de 130,00 mp, este proprietatea deplină a d-lui DUMITRU MARIN și a d-nei DUMITRU NICOLETA.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 26804 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 26804. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 135911/26.09.2022, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 135911/26.09.2022.



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 Tintești. 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 centrală intravilană a localității Gălbinași, limitrof Primăriei Galbinași, în zona de case de locuit vechi și noi, case cu regim de înălțime majoritar P dar și P+1.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv 13, P 781, 782, Lot 2, jud. Buzău, teren-fără deschidere la drumuri de circulație publică. În prezent terenul are destinația de curte pentru proprietari, o parte fiind ocupat de Primărie și utilizat ca parcare pentru utilajele acesteia.

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

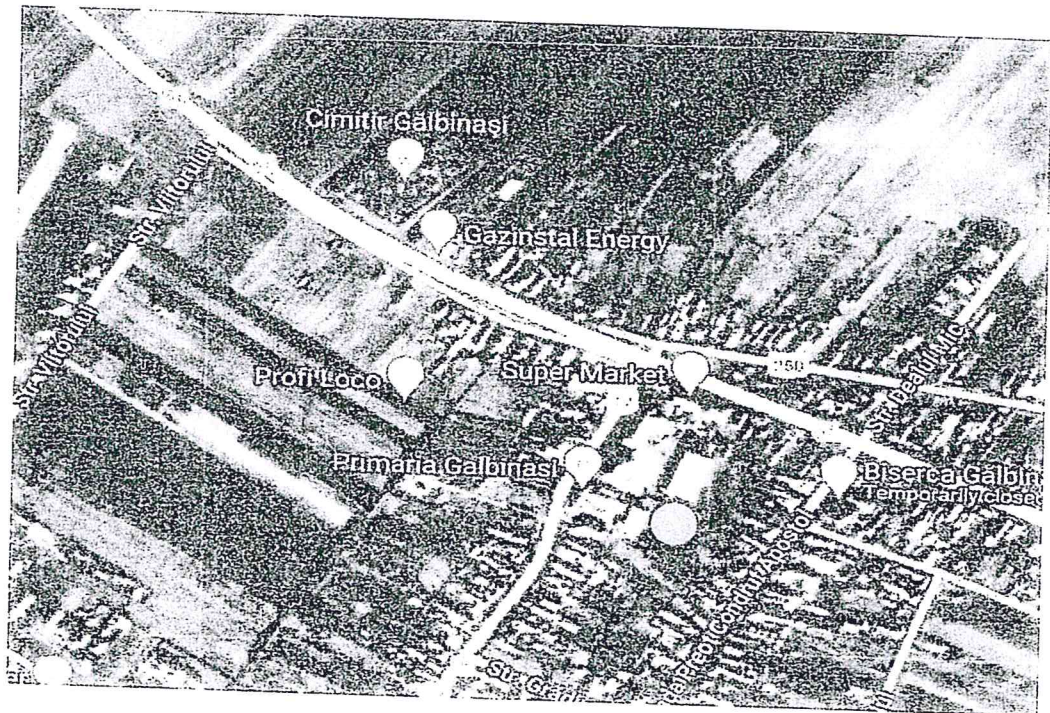
Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 10,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conexează cu DN2, aflat la cca. 150 m.

Terenul este delimitat pe trei laturi: gard din plasa de sârmă pe stâlpi metalici cu soclu beton armat pe latura estică, gard plasă sudată pe stâlpi din țeavă pe latura nordică și gard lemn pe stâlpi țeavă metalică pe latura vestică. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 22629 (teren primărie) pe o lungime de 7,37 m, la est NC 23469 pe o lungime de 16,69, la sud rest proprietate – Lot 1 pe o lungime de 7,69 m și la vest NC 4201 (teren primărie) pe o lungime de 17,95 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare medie 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 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.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbucnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2020. Deși rămân multe necunoscute în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc.

După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a execuției bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului.

Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stânga a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Această schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acesteia înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind centrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importantă a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Menționăm ca foarte probabilă o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construibile s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura



alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență incontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craioviței un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentanții fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de clădiri de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriable va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține InteRo Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona Bucureștii Noi și ansamblul rezidențial SkyLight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2022 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Asa cum au demarat prețurile de la începutul acestui an și până în prezent, în conjunctura diminuării suprafețelor de teren concomitent cu efectele crizei economice și efectelor create de pandemia de covid 19, prețurile la terenurile intravilane au manifestat creșteri semnificative. Creșterile destul de însemnate au fost locale doar în zonele unde introducerea utilităților - apă, canalizare, curent electric și gaze naturale - au justificat schimbarea prețurilor. Dacă pentru proprietățile construite este greu de spus cum vor evolua prețurile pe termen foarte lung - fiind posibil fie să crească, fie să scadă sau să stagneze o perioadă lungă de timp, în funcție de schimbările



la nivelul cererii și ofertei de pe piață, la terenuri toate estimările specialiștilor imobiliari apreciază că întotdeauna prețurile vor crește, mai rapid pentru cele destinate construirii de proprietăți rezidențiale și mai lent, dar sigur, pentru alte destinații. Chiar dacă vor mai exista perioade mici de acalmie, precum cea actuală, prețurile vor urma tendința crescătoare și vor fi considerate investițiile imobiliare cele mai sigure și rentabile pe termen lung. Un teren bine ales - cu vecinătăți sigure, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, poate să-și tripleze prețul în maximum cinci-zece ani în apropierea orașelor mari și să-l dubleze în localități cu potențial turistic.

Marea ocazie de îmbogățire s-a crezut că este afacerea cu terenuri care, din motivul simplității, a fost considerată generatoare de profit de la sine. De aceea, piața terenurilor indică până anul trecut cel mai ridicat coeficient speculativ și, din punct de vedere al cotațiilor de bursă, și cele mai ridicate rate de creștere. Din păcate, era o creștere artificială și, riu în puține cazuri, riscantă. Ideea, primitivă, după care oriunde se plasează bani se va obține câștig, ar putea duce la pierderi spectaculoase dacă opțiunea nu este însoțită de o prospecție serioasă și de o evaluare rațională a potențialului obiectiv. Din acest punct de vedere, este evident că pot crește extrem de mulțumitor în valoare terenurile utilizate pentru ceea ce se cheamă afacere de întreprindere, deși este încă foarte răspândită legenda terenului bun pentru cartiere de vile (care, însă, din păcate, nu pot apărea oriunde!). Astfel încât se vor înregistra creșteri semnificative mai degrabă în acele zone care dezvoltă deja ceea ce se cheamă parc industrial, ori parc comercial, ori acolo unde, prețul fiind suficient de scăzut, orice creștere ulterioară va fi satisfăcătoare. În orașe, scumpirea terenului în sectoarele clasice indică mai degrabă oferta extrem de redusă și, deopotrivă, apropierea unui plafon inevitabil care, făcând investiția ulterioară mult prea costisitoare, ar putea atrage prăbușirea pieții în tocmai aceste arii și pe acest segment.

În ultima lună a anului 2021 au fost vândute, la nivel național, 74.429 de imobile, cu 16.856 mai multe față de luna noiembrie a anului trecut. Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), comparativ cu aceeași perioadă a anului 2020, numărul tranzacțiilor este cu 2.926 mai mic. Cele mai multe vânzări au fost înregistrate, în decembrie 2021, în București (14.438), Ilfov (4.902) și Constanța (3.950). De cealaltă parte, județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Călărași (303), Covasna (449) și Caraș Severin (485).

Buzoienii continuă să achiziționeze în continuare imobile. În ultima lună a anului 2021 un număr de 1.425 case, imobile, terenuri și apartamente au făcut obiectul de tranzacție. Cele mai vândute au fost terenurile agricole. Un număr de 671 astfel de terenuri au făcut obiectul vânzării cumpărării, lucru care plasează Buzăul pe locul trei la nivel național, în spatele vecinilor de la Brăila, unde au fost vândute 956 de terenuri agricole, și al constănțenilor; care au vândut 688 astfel de terenuri în ultima lună din an.

În Buzău au mai fost vândute, în aceeași perioadă, și 13 terenuri extravilane neagricole, 389 terenuri intravilane care aveau deja construcții și 216 care nu aveau nimic construit. Și unitățile individuale au înregistrat peste 100 de tranzacții la Buzău, chiar dacă sectorul imobiliar înregistrează o creștere din ce în ce mai mare. Concret, 136 de unități individuale au fost vândute la Buzău.

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod eșalonat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment. Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei



preferă bucăți mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, Cv 13, P 781, 782, Lot 2, com. Gălbinași, zonă centrală în localitate, în suprafață măsurată de 130,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, dar și P+1. 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 suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Ca urmare creșterea prețului terenurilor din zona terenului subiect al evaluării, se datorează și edificării de noi cartiere rezidențiale, ajungându-se la oferte de până la 35 euro/mp.

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere ușoară.

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 utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării*".

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 a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.
-



Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, 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.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona intravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa de teren cu destinație rezidențială cu alternativă industrială.
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu terenuri construite, destinația rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizare rezidențială este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului. 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 rezidențială, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea **rezidențială**, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect al evaluării.

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 unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice *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 și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar (chiriaș) pentru activități proprii (amenajare parcare utilaje proprii).

6.3. Metoda comparației directe.

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

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.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-com-galbinasi-jud-buzau-IDgIKi.html>;

Comparabila 2: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-casa-tabarasti-str-tineretului-IDgv9x3.html?reson=extended_serch_extended_distance ;

Comparabila 3: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-utilitati-IDguHsZ.html?reson=extended_serch_extended_distance.

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

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 15-25 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 22,00 euro/m² 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,
- tendința de creștere a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto redus în apropiere),
- lipsa accesului la proprietate.

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

$$V_{\text{teren}} = 130,00 \text{ mp} \times 22,00 \text{ euro/mp} = 2.860,00 \text{ euro, rotund,}$$

$V_{\text{teren}} = 2.860,00 \text{ euro, echivalent } 14.300,00 \text{ lei, valoare fără TVA}$

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 26804, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv. 13, P 781, 782, Lot 2, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 130,00 mp, este proprietatea deplină a d-lui DUMITRU MARIN și a d-nei DUMITRU NICOLETA, 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 *cumpărării*.

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 = **2.900,00 euro**

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

Având în vedere poziția terenului, nivelul de poluare, datele de pe piață despre tranzacții și oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, concluzia evaluatorului este: valoarea de piață a terenului subiect este cea estimată prin metoda comparației directe, abordarea prin piață.

Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **14.300,00 lei, respectiv 2.900,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9357 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, Încheiere de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Extras de plan cadastral de CF;
- 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





100119433657

Incheiere Nr. 135911 / 26-09-2022

ANCPI
ANUL 2011Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Dosarul nr. 135911 / 26-09-2022

INCHEIERE Nr. 135911

Registrator: ION-TIBERIUS MUREA

Asistent: DENISA BACIU

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de DUMITRU MARIN domiciliat in Romania, Jud. BUZAU, Loc. Galbinasi, Str. UNIRII, Nr. Postal 69 privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza: -Act Notarial nr.2724/25-09-2022 emis de Simion Samir;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021070391/26-09-2022 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 21336, inscris in cartea funciara 21336 UAT Gălbinași avand proprietarii: DUMITRU MARIN, DUMITRU NICOLETA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se infiinteaza cartea funciara 26803 a imobilului cu numarul cadastral 26803 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21336 inscris in cartea funciara 21336; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26803 UAT Gălbinași;
- Se sisteaza cartea funciara 21336 a imobilului cu numarul cadastral 21336 / Gălbinași ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - nr.cad.26803\cf.26803;
 - nr.cad.26804\cf.26804;
- asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 21336 UAT Gălbinași;
- Se infiinteaza cartea funciara 26804 a imobilului cu numarul cadastral 26804 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21336 inscris in cartea funciara 21336; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26804 UAT Gălbinași;

Prezenta se va comunica părților:

DUMITRU MARIN

SIMION SAMIR

DUMITRU NICOLETA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

04-10-2022

Registrator,

ION-TIBERIUS MUREA

Asistent Registrator,

DENISA BACIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26804 Gălbinași

Nr. cerere 135911
Ziua 26
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100119433657



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Cvartal 13, Parcele 781, 782, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	26804	130	Teren neimprejmuit; Teren intravilan, imobil imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-9, neimprejmuit in rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135911 / 26/09/2022		
Act Notarial nr. 2724, din 25/09/2022 emis de Simion Samir;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 26804 a imobilului cu numarul cadastral 26804 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21336 inscris in cartea funciara 21336;	A1
Act Notarial nr. 574, din 15/03/2013 emis de BNPA CIPRIAN MARIN SI LUCICA MARIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) DUMITRU MARIN 2) DUMITRU NICOLETA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21336/Gălbinași, inscrise prin incheierea nr. 22527 din 29/04/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



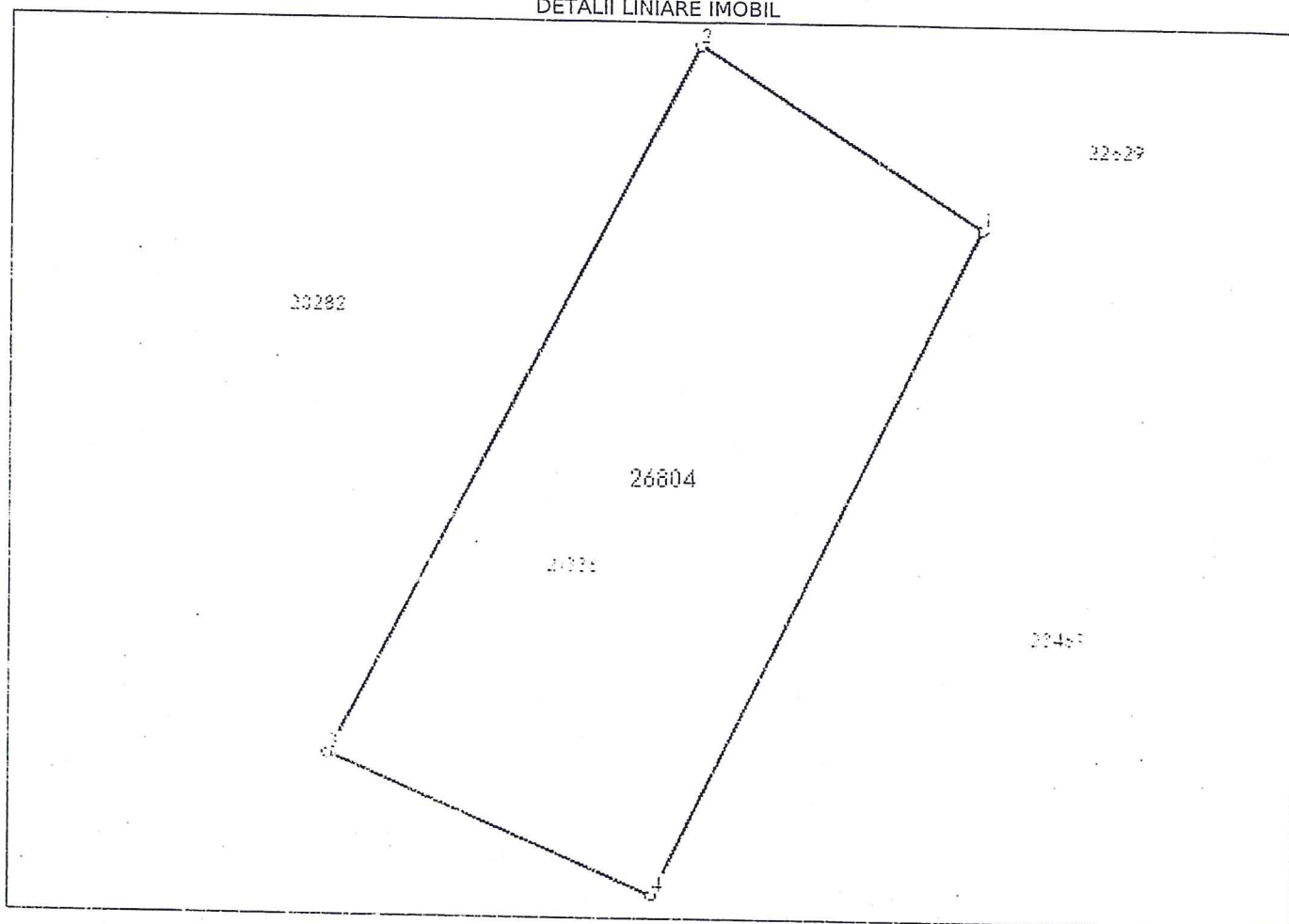
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26804	130	Teren intravilan, imobil împrejmuit cu gard de plasa între punctele 3-9, neimprejmuit în rest.

* 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	arabii	DA	130	13	781,782	..	

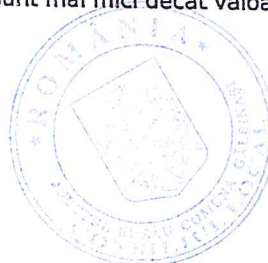
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.368
2	3	17.949
3	4	7.688
4	1	16.69

** 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.



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021070391/26-09-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-10-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DENISA BACIU

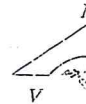
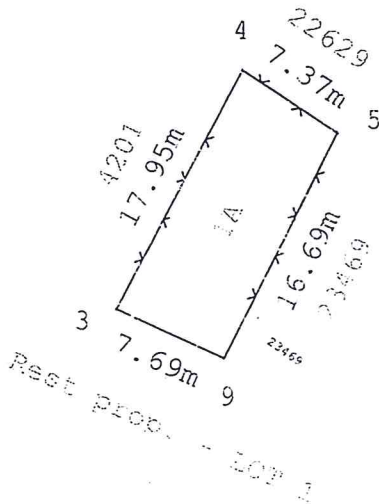
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26804	130	Com. Galbinasi, Loc. Galbinasi, Cvarț Parcele 781, 782, Lot 2, Județ Buzau
Nr. Carte funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (U
		GALBINASI



A. Date referitoare la teren

Număr parcela	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	A	130	Teren intravilan, imobil împrejmuit cu șanț plasă între punctele 3-9, neimprejmuit în
Total		130	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului =130 mp
Suprafața din act =589 mp

Executant:
Ing. COSTACHE Marian-Cosmin
Autorizație Categoria A, Seria RO-B-F,
NR. 2004

Inspector
Confirm introducerea imobilului și date integrată și atribuirea nu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr.cerere	116100
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 21336 / UAT Gălbinași

TEREN Intravilan

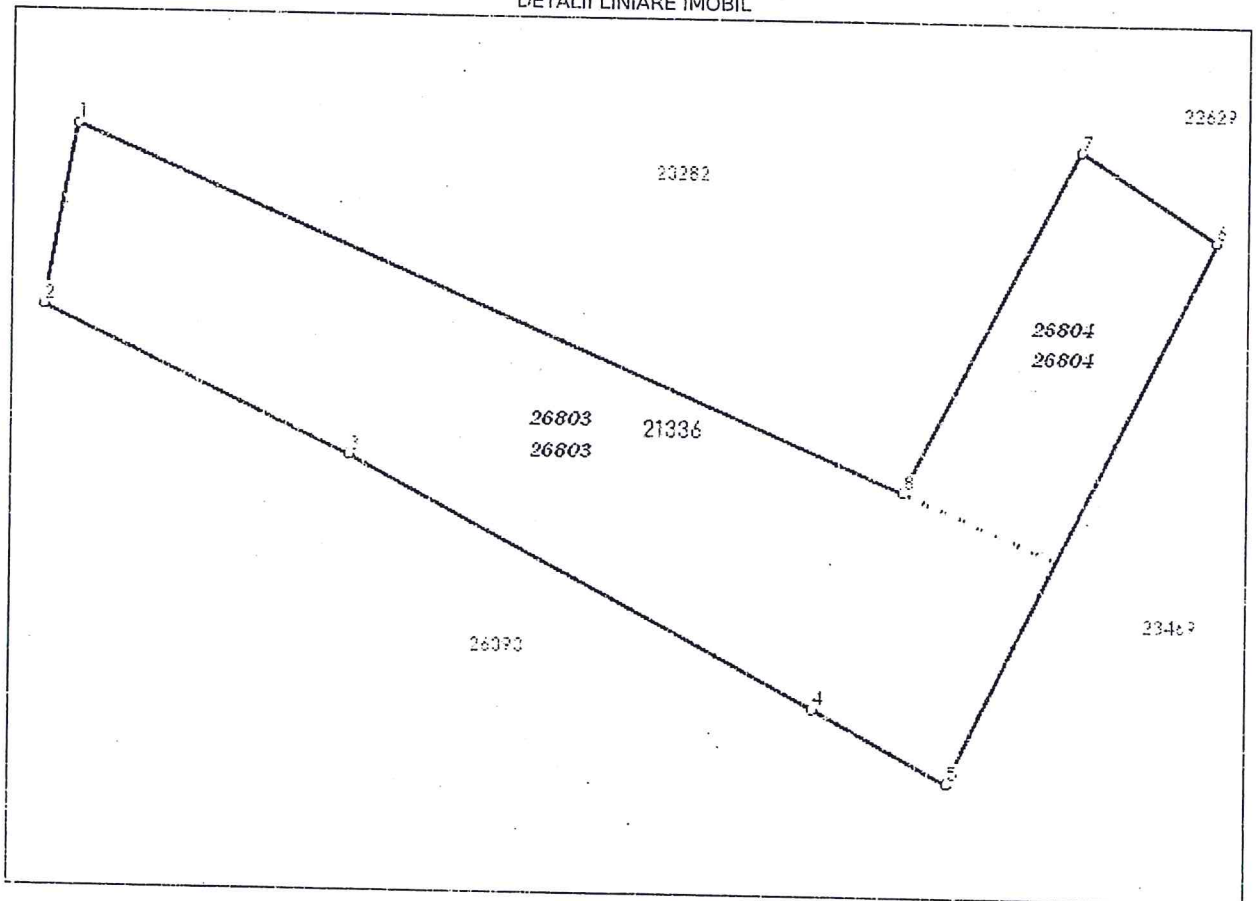
Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau

Comuna/Oraș/Municipiu: Gălbinași

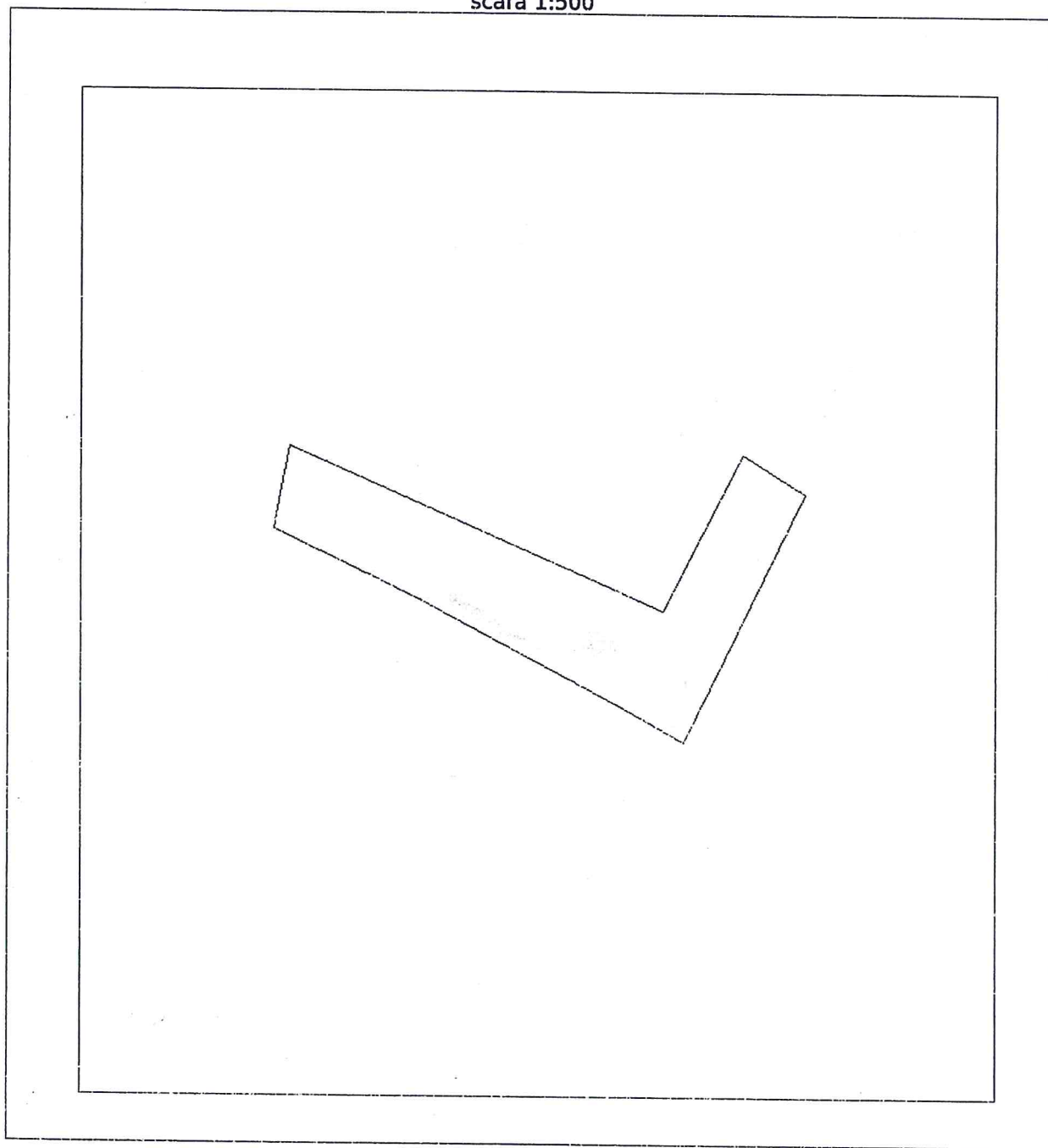
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
21336	589	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	589	13	781,782	
TOTAL:			589			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.556
2	3	15.461
3	4	24.131
4	5	7.011
5	6	28.196
6	7	7.368
7	8	17.949
8	1	41.16

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	116100	07.09.2022	16.09.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 116100 înregistrată la data de 07.09.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	26803	459	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Cvartal 13, Parcele 781, 782, Lot 1
2	26804	130	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Cvartal 13, Parcele 781, 782, Lot 2

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară a OCPI BŪZAU la data: 15-09-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IRIDENTA-MARIANA COMAN



1 EUR= 4.9357

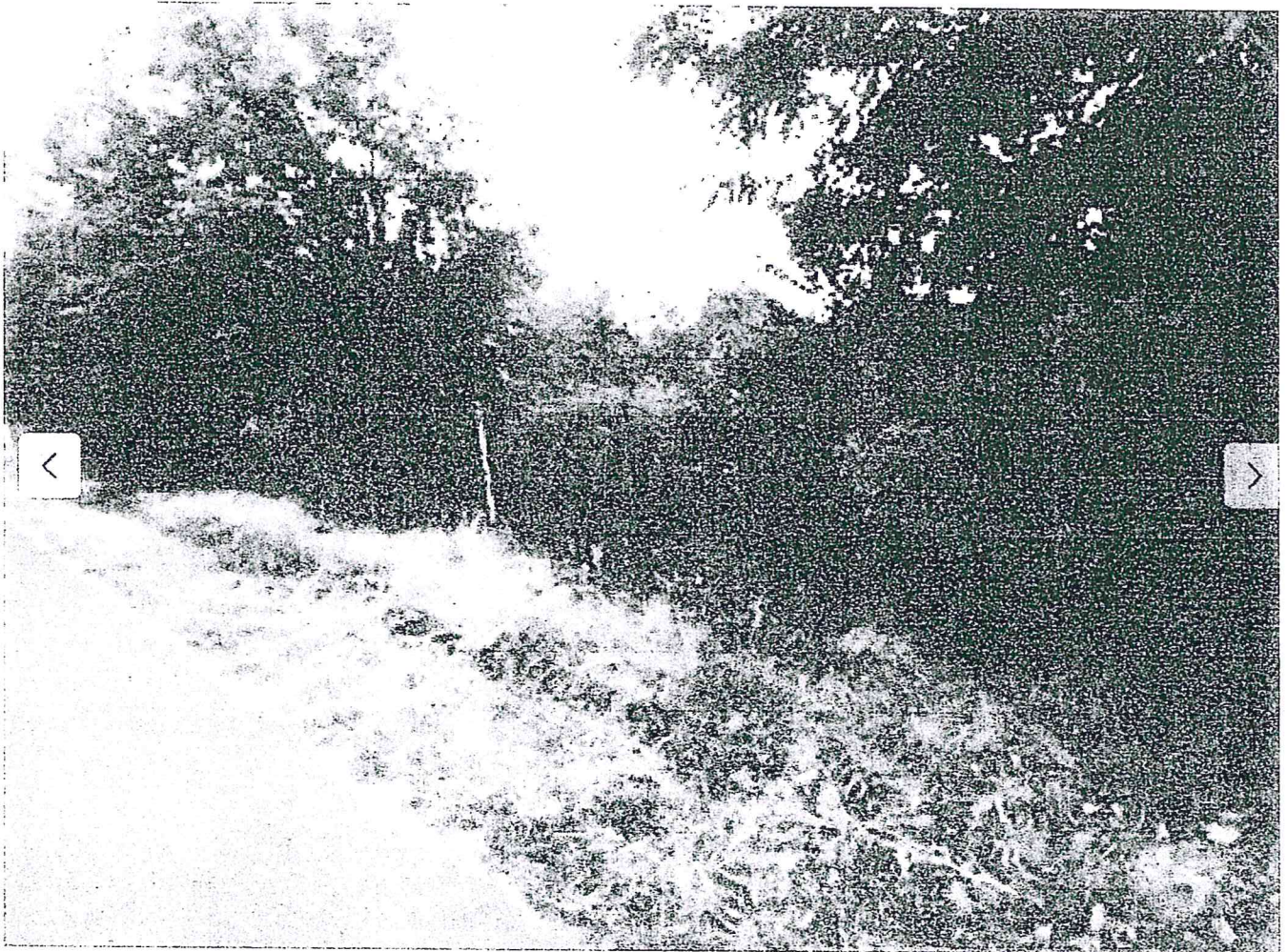
ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	130.0	400.0	420.0	1,050.0
Data ofertei	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		25.0	30.0	23.8
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-15%	-30%	-15%
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		21.3	21.0	20.2
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin această 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 comparabila 1 și comparabila 3, -30% pentru comparabila 2 și -15% pentru comparabila 1; studiul pieții.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero		21.3	21.0	20.2
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero		21.25	21.00	20.23
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea; ajustare zero pentru toate comparabilele, studiul pieții		21.25	21.00	20.23
Condiții de piață (data vânzării)	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
Pret corectat (EURO)		0.00	0.00	0.00
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero		21.25	21.00	20.23
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat		0.00	0.00	0.00
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.		21.25	21.00	20.23
Localizare	Galbinasi-central	Galbinasi-central	Tabarasti	Tabarasti
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	2.0%	2.0%
Pret corectat (Euro / mp)		0.00	0.42	0.40
Pret corectat (Euro / mp)		21.25	21.42	20.63



Ajustari +2% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mic decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii, ajustare 0% pentru comparabila 1, comparabila situata in zona cu interes imobiliar similar cu subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	130.00	400.00	420.00	1,050.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		2.30	2.47	7.82
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 0,17 EUR/mp la o diferenta de 20,00 mp, respectiv 0,85 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(400,00-130,00)/100*0,85$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(420,00-130,00)/100*0,85$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(1.050,00-130,00)/100*0,85$				
Deschidere la drum acces	fara	26.00	dubla	dubla
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		-5.00%	-10.00%	-10.00%
		-1.06	-2.14	-2.06
Ajustarile pentru lungime FS: -5% pentru comparabila 1, comparabila cu o deschidere si ajustare -10,00% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile cu deschidere dubla, subiect fara deschidere; studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		1.23	0.32	5.76
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		22.48	21.74	26.39
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		22.48	21.74	26.39
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, subiect si comparabile cu aceleasi utilitati; studiul pietii.				
ajustare totală netă		1	1	6
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		5.8%	3.5%	30.5%
ajustare totală brută		3	5	10
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		15.8%	23.9%	50.9%
Preț corectat (Euro / mp) (ROTUND)	22.00	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 130.00 mp				
Valoare Euro = 2,900.00 Euro				
Valoare teren = 14,300.00 LEI				





Postat 06 octombrie 2022

Vand teren Com. Galbinasi, Jud. Buzau
10 000 €

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

DESCRIERE

Vand teren 400 mp, Com. Galbinasi .Jud. Buzau , 26 mp deschidere la strada asfaltata (Victoriei), utilitati : apa , curent, gaze, canalizare la strada . Locul se afla central (intre case) .

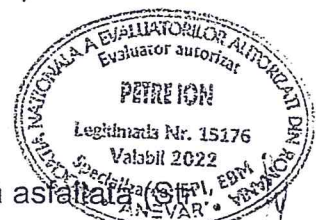
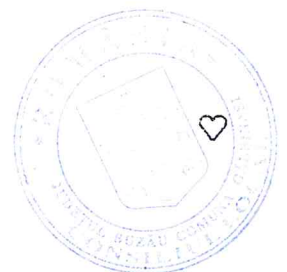
pret. 11.000 euro uror negociabil

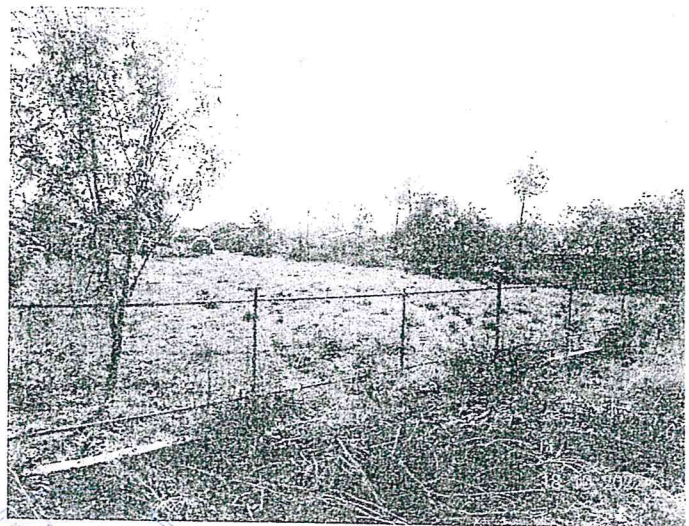
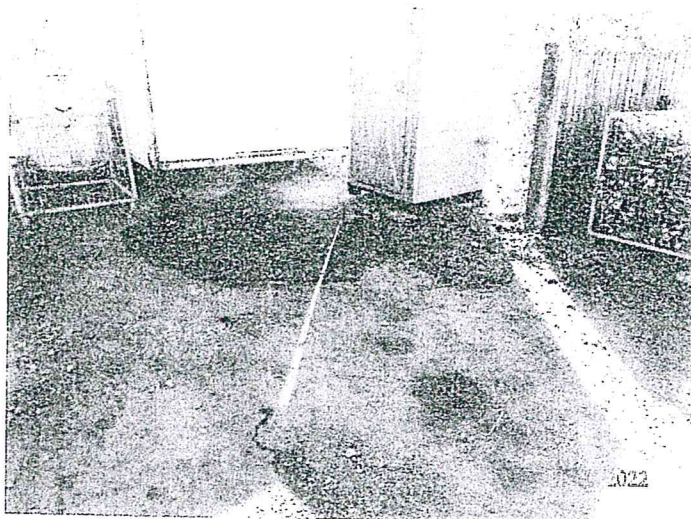
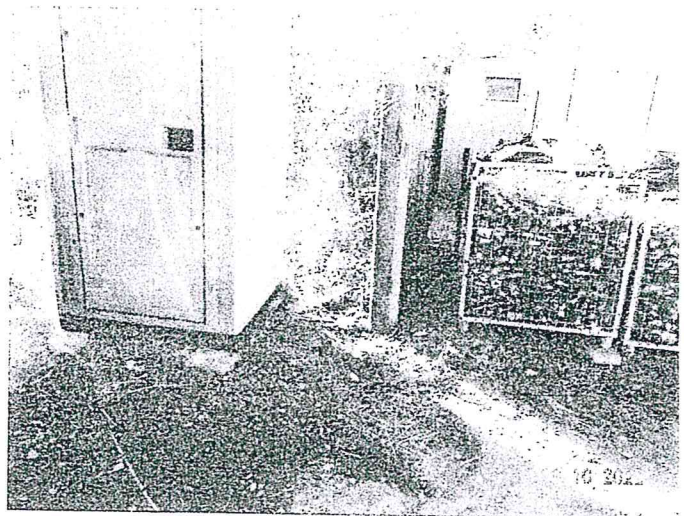
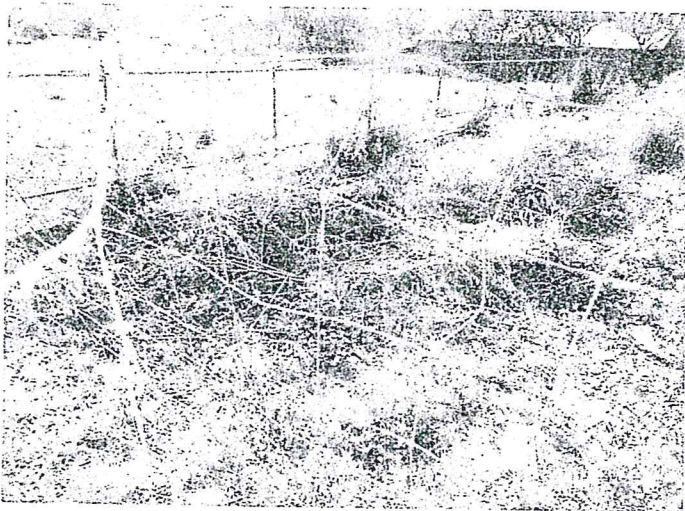
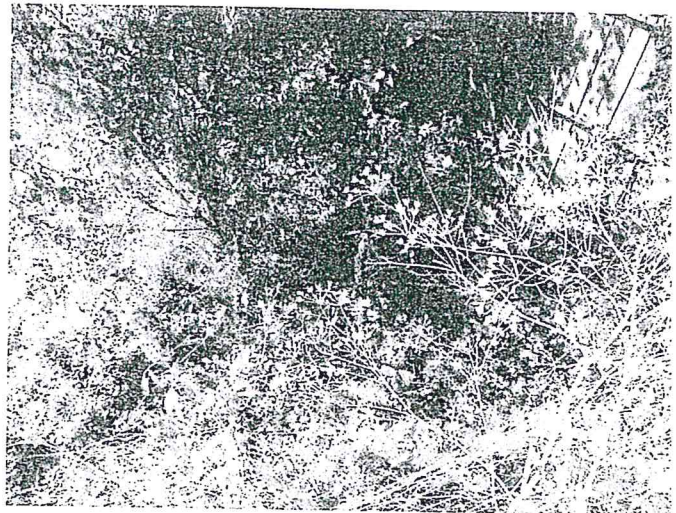
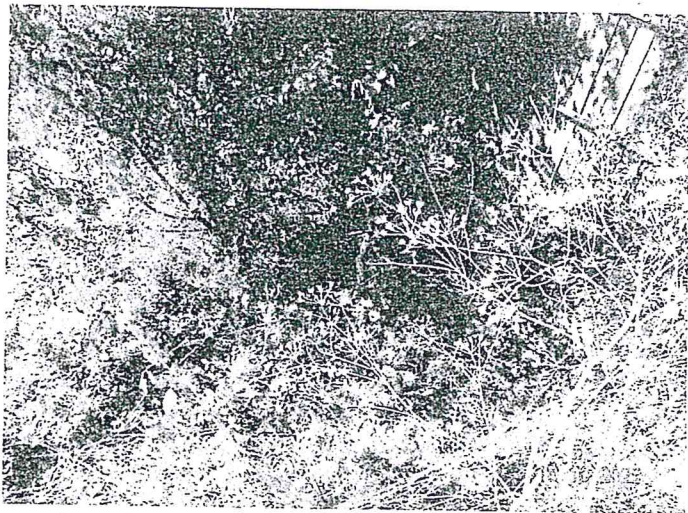
Adresa: // www.ole.ro / oferta / vand teren - com - galbinasi - jud - buzau - 13 g 2 K 2; actual.

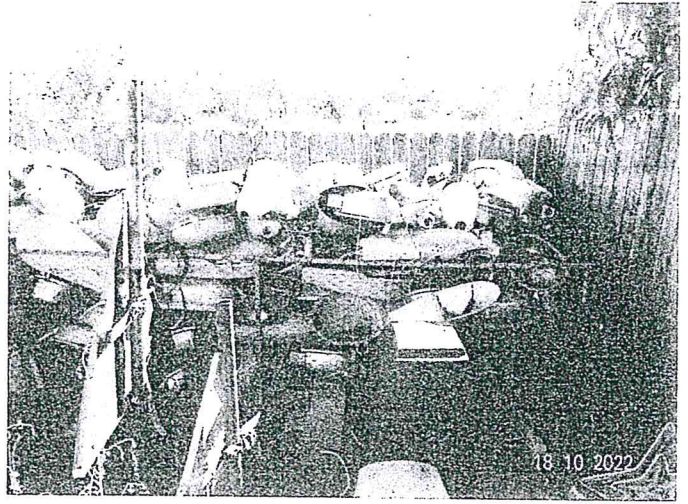
25€ / m²

ANNA

4. 073 409 3018









Nr. 9820 din 15.11.2022

PROCES VERBAL
al sedintei de negociere

Incheiat astazi, 15.11.2022 ca urmare a reunirii comisiei de negociere a pretului de vanzare-cumparare, in vederea achizitionarii terenului identificat in CF nr. 26804 Galbinasi, suprafata de 130 mp, categorie de folosinta arabil situat in intravilanul satului Galbinasi, comuna Galbinasi, Cv 13, Parcele 781, 782, Lot 2, numar cadastral 26804, judetul Buzau.

Comisia de negociere a fost numita prin HCL nr. 75 din 31.10.2022 si este constituita din:

1. Cristea Cristinel, viceprimar-presedinte al comisiei;
2. Grigore Tanta, consilier-membru;
3. Buzaianu-Barbu Petronia, responsabil urbanism-membru;
4. Antimir Nicoleta-Eleonora, consilier local-membru;
5. Iosageanu Ioana, consilier local-membru;
6. Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia, consilier juridic-secretar comisie.

La sedinta mai participa :

- din partea vanzatorului doamna Dumitru Nicoleta-proprietar.

Pornind de la raportul de evaluare cu nr. 57/18.10.2022, intocmit de Petre Ion evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimatie 15176, pretul de pornire maxim al licitatiei este de maxim este de 22 Euro/mp.

In acest context, comisia de negociere a inaintat vanzatorului pretul de 20 euro/mp.

Vanzatorul a considerat pretul prea mic, aducand in atentia comisiei faptul ca pe piata libera nu se gasesec terenuri la aceasta valoare, comparand cu terenuri din zona comunei Galbinasi.

Presedintele comisiei, explica faptul ca indiferent de pretul pietei, membrii comisiei nu pot negocia peste valoarea din raportul de evaluare si aprobata de Consiliul Local, si propune un pret de 21 euro/mp.

Presedintele comisiei, explica faptul ca indiferent de pretul pietei, membrii comisiei nu pot negocia peste valoarea din raportul de evaluare si aprobata de Consiliul Local, si propune un pret de 21 euro/mp.

Doamna Dumitru Nicoleta nu este de acord cu acest pret. Aceasta propune pretul de 22 euro/mp.

Membrii comisiei se retrag din sala sa discute in afara prezentei vanzatorului si dupa discutii si argumente prezentate de comisie si de vanzator se accepta valoarea de 22 euro/mp X 130 mp rezultand un total de 2860 euro, ca fiind pretul de achizitie al terenului sus mentionat, calculate la cursul BNR de la data semnarii contractului.

In acest sens, partile au fost de acord cu valoarea stabilita, urmand ca prezentul proces-verbal sa fie supus aprobarii Consiliului Local al Comunei Galbinasi in sedinta de plen, pentru ca acesta sa ia cunostinta si sa aprobe pretul de achizitie al terenului.

Asupra modului de desfasurare a sedintei de negociere nu sunt obiectiuni.

Prezentul proces-verbal a fost incheiat in 2 exemplare, unul pentru comisia de negociere, respectiv unul pentru vanzator.

Din partea Comunei Galbinasi au participat:

Comisia de negociere:

1. Cristea Cristinel, viceprimar-presedinte al comisiei _____;
2. Grigore Tanta, consilier-membru A _____;
3. Buzaianu-Barbu Petronia, responsabil urbanism-membru _____;
4. Antimir Nicoleta-Eleonora, consilier local-membru _____;
5. Iosageanu Ioana, consilier local-membru _____;
6. Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia, consilier juridic-secretar comisie DPH _____.



Din partea vanzatorului:

Doamna Dumitru Nicoleta DPH