



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind initierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea
Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață
de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele
817, 818, 819, nr. cadastral 26264

Consiliul local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în sesiunea de lucru ordinară în data de **28.05.2021** ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 309/21.05.2021 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.310/21.05.2021 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. 337, nr. 339 și nr. 341 /2021 ;
- cererea înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.8969/09.11.2020 prin care un grup de cetățeni sunt de acord ca primăria să achiziționeze o suprafață de teren în vederea realizării unui drum care să facă legătura între strada Profesor Badea Lazăr și strada Profesor Tudor Gheorghe ;
- oferta fermă de vânzare a d-lui Balas Alexandru Stefan în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 exprimată prin adresa înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.10.023/15.12.2020 ;
- acordul de principiu al Consiliului local al comunei Gălbinași pentru efectuarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea pretului de piață în vederea cumpărării terenului în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 adoptat în unanimitate în plenul Consiliului local și consemnat în procesul verbal al sesiunii extraordinare din data de 16.12.2020 ;
- raportul de evaluare nr.59/21.05.2021 întocmit de către ing.Petre Ion, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR ;
- Hotărârea Consiliului local Gălbinași nr.25 din 20.04.2021 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al comunei Gălbinași și a listei de investiții pe anul 2021 ;
- 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.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.84, alin.(5), art.87, alin.(5), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b) și d) , coroborat cu alin.(4), lit.e) și alin.(7), lit.k) și n) 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. Se aprobă inițierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ - Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău, a unui teren în suprafață de 188 m.p., categorie de folosință curți - construcții situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, înscris în cartea funciară nr.26264 Gălbinași, nr.cadastral 26264, proprietatea domnului Balas Alexandru - STEFAN, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2300 din 23.09.2020, de Biroul Individual Notarial Simion Samir, pentru dezvoltarea infrastructurii la nivelul comunei Gălbinași, respectiv pentru realizarea unui drum care va face legătura între strada Profesor Badea Lazăr și strada Profesor Tudor Gheorghe.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor de negociere în vederea achiziționării terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se constituie comisia de negociere a pretului de vânzare – cumpărare în vederea achiziționării imobilului indentificat în cartea funciară nr.26264 Gălbinași, nr.cadastral 26264, în suprafață de 188 m.p., categorie de folosință curți - construcții situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819 situat, în următoarea componentă:

Presedinte: CRISTEA CRISTINEL, viceprimarul Comunei Gălbinași

Membrii: IANCU ELENA, consilier achiziții publice, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice

HOLELIU DIANA, responsabil urbanism

CRISTEA MARIUS, consilier local

GHITA NEAGU, consilier local

(2) Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

a). analizează oferta depusă ;

b). negociază pretul în baza raportului de evaluare a terenului ;

c). întocmește procesul – verbal de negociere ;

d). transmite către compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice, procesul verbal de negociere în vederea inițierii proiectului de hotărâre.

Art.4. Se aprobă *Raportul de evaluare* nr.59 din 21.05.2021, întocmit de către evaluator autorizat- membru titular ANEVAR ing. Petre Ion, a terenului în suprafață de 188 m.p., situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr.cadastral 26264, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea domnului BALAS ALEXANDRU - STEFAN, la valoarea de 22.200 lei, fără TVA, potrivit *anexei nr.1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. (1) Pretul de cumpărare al imobilului – teren prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre se va stabili prin negociere între părți și nu poate depăși suma de 22.200 lei, fără TVA, stabilită conform raportului de evaluare de la art.4 din prezenta hotărâre.

(2) Procesul – verbal continând pretul negociat va fi aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului local al comunei Gălbinași.

Art.6. Terenul care va fi cumpărat se va înregistra în evidențele comunei Gălbinași ca imobil aparținând domeniului public, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare – cumpărare.

Art.7. Pretul cumpărării și cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, precum și cele privind înscrierea în cartea funciară vor fi suportate de către cumpărător, din fondurile bugetului local al comunei Gălbinași.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Gălbinași, prin intermediul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași și persoanele nominalizate la art.3, alin.(1) din prezenta hotărâre .

Art.9. Prezenta hotărâre se aduce la cunostință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinași, compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice și persoanelor prevăzute la art.3, alin.(1) pentru ducere la îndeplinire precum și Instituției Prefectului – județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

**INITIATOR,
PRIMAR
DRAGOMIR DUMITRU**



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

A blue handwritten signature, likely belonging to Guteniuc Liliana, the General Secretary.

Nr.308/21.05.2021

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./Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764.386



Nr. 059/21.05.2021

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan, situat în:
Comuna Gălbinași, Cv 14, P 817, 818, 819, jud. Buzău, în
suprafață de 188,00 mp.

Proprietatea: BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN

Valoarea estimată:

22. 200,00 lei, echivalent 4.500,00 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 PRIMĂRIA COMUNEI GALBINAȘI, jud. Buzău.

Stimate beneficiar,

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

Obiectul prezentului raport il reprezinta teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv 14, P 817, 818, 819.

Tipul valorii: valoarea de investiție.

Scopul evaluării: cumpărare.

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 :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	22.200,00 LEI Echivalent 4.500,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9254 LEI, din data de 05.05.2021.

Valoarea de investiție 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 2020. 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, confirmăm 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, identificat prin numărul cadastral 26264, situat în Jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Cv. 14, P 817, 818, 819, cod poștal 127240, în suprafață de 188,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de investiție** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, în vederea *cumpărării*.

Tipul valorii (valoare de investiție/subiectivă) 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 2020 :**

- 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 investiție** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Cv. 14, P 817, 818, 819, în suprafață măsurată de 188,00 mp este de **22.200,00 lei**, respectiv, **4.500,00 euro**, la cursul valutar de 4,9254 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 investiție 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.....	7
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
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.....	10
2.5. Sarcini.....	10
2.6. Mențiuni privind abaterile la înscrierea în cartea funciara.....	10
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. Metodologia.....	16
6.2. Metoda comparației directe.....	16
7. Analiza rezultatelor.....	17
8. Anexe.....	18



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 2020, 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 2020: 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, identificat prin numărul cadastral 26264, situat în Jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Cv 14, P 817, 818, 819, cod poștal 127240, în suprafață de 188,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de investiție/subiectivă** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, în vederea *cumpărării*.

Tipul valorii ales (**valoare de investiție**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopului 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** PRIMĂRIEI 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 investiție/subiectivă** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare subiect, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, 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 investiție/subiectivă este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.24, paragraful 60.1).

Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

Valoarea de investiție este valoarea unei proprietăți pentru un anumit investitor în interdependență cu nevoile investiționale ale aceluși investitor. Spre deosebire de valoarea de piață valoarea de investiție este o valoare în relație cu o persoană, nu neapărat cu piața. Valoarea de investiție exprimă relația subiectivă dintre investitor și investiția respectivă. Ea se deosebește de valoarea de piață, deși ambele pot fi, uneori egale. Pentru a emite o opinie asupra valorii de investiție, trebuie cunoscute criteriile specifice investiției.

Primăria comunei Gălbinași urmărește prin cumpărarea terenului subiect al evaluării, realizarea unei artere de circulație paralelă cu DN2B, Buzău-Brăila, proiect de utilitate publică. Prin achiziționarea terenului subiect al evaluării se dorește realizarea unui drum care să facă legătura între strada prof.

Badea Lazăr și strada prof. Tudor Gheorghe. Locuitorii celor aproximativ 15 gospodării existente, în prezent sunt nevoiți pentru a ajunge pe str. Tudor Gheorghe să iasă în str. Viitorului, apoi pe DN2B, și apoi în strada prof. Tudor Gheorghe. Realizarea acestei artere de circulație va duce la descongestionarea traficului pe drumul național în zonă. Metodologia de calcul a "valorii de investiție" a ținut cont de scopul evaluării, interesul clientului, 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 05.05.2021, 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.

Inspecția s-a realizat în prezența reprezentantului client, d-l Dragomir Dumitru, primar.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza numărului cadastral și a informațiilor primite de la reprezentantul clientului.

Data evaluării este: **05.05.2021**

Data efectuării raportului: 21.05.2021.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală 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 2020, standarde ce includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020 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 proprietății 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 investiție*, 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:

- Încheierea de carte funciară nr. 63317 din data de 20.05.2021, emisă de OCPI Buzău;
- Extras de carte funciară nr. 68314/12.05.2021, emis de OCPI Buzău;
- 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 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 2021, 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 PRIMĂRIEI COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, CIF: 3724440.

2.2. Proprietarul

Intabulare drept de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, , cotă actuală 1/1: BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață de 188,00 mp, este proprietatea deplină a d-lui BALAȘ ALEXANDRU ȘTEFAN. Terenul are atribuit număr cadastral și este înregistrat în cartea funciară a UAT Gălbinași.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciară nr. 26264 a UAT Gălbinași și are atribuit numărul cadastral 26264, conform Extras de carte funciară nr. 68317/12.05.2021.

2.5. Sarcini

NU SUNT.

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 Tintesti. 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 la limita nordică a localității Gălbinași, pe partea dreaptă a DN2B (în direcția Brăila), com. Gălbinași, zonă de case.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în intravilanul com. Gălbinași, sat Gălbiniși, Cv. 14, P 817, 818, 819, jud. Buzău, cu deschidere la str. prof. Teodor Gheorghe pe latura estică, stradă asfaltată cu o bandă de circulație pe sens și drum comunal pietruit pe latura vestică, terenul este limitrof DN2B.

Zonă este dominată de terenuri intravilane, ocupate de case și sedii de instituții publice. În apropiere se află Primăria, școala gimnazială, grădinița, biserica, poliția, spații comerciale suficiente.

Terenul nu este delimitat cu gard.

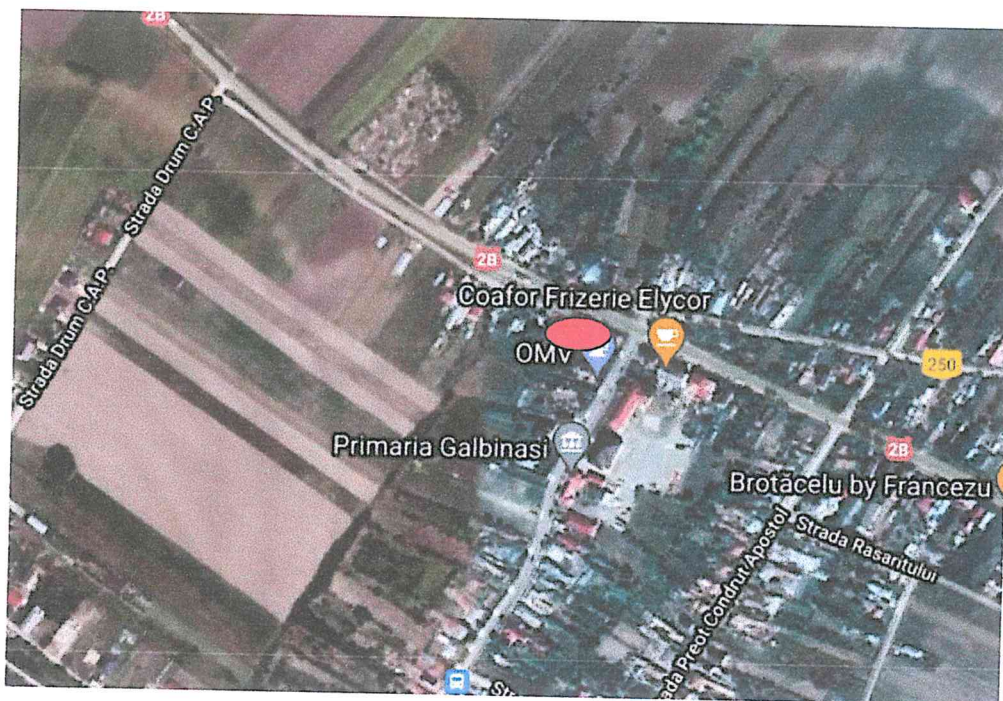
Terenul subiect, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord DN2B pe o lungime de 47,07 m, la sud NC 26265, pe o lungime de 46,80 m, la est drum (str. Prof. Teodor Gheorghe), pe o lungime de 4,00 m și la vest drum comunal, pe o lungime de 4,00 m.

Dotări edilitar-gospodărești ale zonei: electricitate, gaze, canalizare, apa, telefonie și cablu tv.

Poluare peste medie datorită traficului intens.

Poluare fonică: peste 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.

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 închiriabili 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 2021 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 terenuri au manifestat stagnări. Creșterile destul de mici 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, nu 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.

Dorința multor locuitori ai orașelor de a scăpa de apartamentele de bloc, precum și aderarea României la Uniunea Europeană au aruncat din nou în aer prețurile terenurilor intravilane din preajma orașelor. Tranzacțiile imobiliare cu terenuri au fost încurajate de creditele bancare pentru nevoi personale, ușor obținute de persoanele cu venituri peste medie, însuflețite de dorința de a evada din aerul poluat al orașelor.

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, com Gălbinași, sat Gălbinași, Cv. 14, P 817, 818, 819, jud. Buzău, la limita de nord a localității Gălbinași, în suprafață de 188,00 mp. Zona este caracterizată de existența terenurilor intravilane ocupate cu construcții.

Oferta de proprietăți similare

În creștere ușoară.

Cererea de proprietăți similare

În creștere.

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 investiție, 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 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 analiza 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 2020, 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 cu destinație de teren construit.

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă limitrofă cu case și clădiri comerciale, destinația de teren construit pentru amenajarea unui drum de legătură între două străzi ale localității 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 dezvoltare unui drum de legătură între două străzi, drum ce ar duce la evitarea intrării în DN2B a autovehiculelor și vehiculelor rutiere este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului ca fiind construit. 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 de teren construit, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a terenului subiect este aceea de teren construit (**utilitate publică**), utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Metodologia de evaluare

Valoarea de investiție 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 2020 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 deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru construirea unui obiectiv de utilitate publică.

6.2. 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. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similar, în scopul evaluării terenului subiect. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele de comparație utilizate în evaluare sunt următoarele:

- dreptul de proprietate;
- condiții de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condiții de piață (data vânzării);
- cheltuieli efectuate imediat după cumpărare;
- localizare;
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie) ;
- utilități disponibile și zonarea.
- Comparabilele selectate au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia.

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la client 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 :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeHQli.html?isPreviewActive=8&sliderIndex=0>.

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/galbinasi-teren-intravilan-2000m2-acces-stradal-utilitati-IDem9ZD.html#15648c2b57>.

Comparabila 3: <https://www.romomo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-sat-galbinasi-1600-mp-utilitati-20-m-deschidere-intravilan>.

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și sunt 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 efectuate 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.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea scăzută, se alege prețul de 24,00 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul interesul clientului în achiziționarea terenului subiect în vederea implementării unui proiect de amenajare a unui drum comunal (investiție de utilitate publică).

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

$$V_{\text{teren}} = 188,00 \text{ mp} \times 24,00 \text{ euro/mp} = 4.512,00 \text{ euro},$$

$V_{\text{teren}} = 4.500,00 \text{ euro}$, echivalent **22.200,00 lei, valoare fără TVA**

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 26264, situat în Jud. Buzău, com. Galbinași, Cv 14, P 817, 818, 819, cod poștal 127240, în suprafață de 188,00 mp, este proprietatea deplină a d-lui BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de investiție în vederea *cumpărării*.

Valoarea de investiție a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarelor 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 investiție/subiectivă 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 investiție a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin aborarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **4.500,00 euro**

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

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

Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de investiție estimată a terenului subiect al evaluării este de: **22.200,00 lei**, respectiv **4.500,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9254 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Încheierea și extras de carte funciară, Extras de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Referat de admitere dezmembreare imobil;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directă;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți

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

Dosarul nr. 68317 / 12-05-2021

INCHEIERE Nr. 68317**Registrator:** ANCA ORSA**Asistent:** DENISA BACIUSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN domiciliat în Loc. Buzau, Bdul Unirii, Bl. 1D, Et. 1, Ap. 6, Jud. Buzau privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
-Act Notarial nr.1286/12-05-2021 emis de Simion Samir;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2021013500/12-05-2021 în suma de 120

pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25896, înscris în cartea funciara 25896 UAT Gălbinași având proprietarii: BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN în cota de 1/1 de sub B.2;

- Se înființează cartea funciara 26264 a imobilului cu numărul cadastral 26264 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 25896 înscris în cartea funciara 25896; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26264 UAT Gălbinași;

- Se sistează cartea funciara 25896 a imobilului cu numărul cadastral 25896 / Gălbinași ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:

-- nr.cad.26264\cf.26264;

-- nr.cad.26265\cf.26265;

asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 25896 UAT Gălbinași;

- Se înființează cartea funciara 26265 a imobilului cu numărul cadastral 26265 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 25896 înscris în cartea funciara 25896; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26265 UAT Gălbinași;

Prezenta se va comunica părților:

BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN

SIMION SAMIR

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

20-05-2021

Registrator,

ANCA ORSA

Asistent Registrator,

DENISA BACIU

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





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26264 Gălbinași

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Cvartal 14, Jud. Buzau, parcele 817,818,819

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	26264	188	Teren neimprejmuit; Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 1-5, 5-4, 4-3 si neimprejmuit intre punctele 3-1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
68317 / 12/05/2021		
Act Notarial nr. 1286, din 12/05/2021 emis de Simion Samir;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 26264 a imobilului cu numarul cadastral 26264 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 25896 in scris in cartea funciara 25896;	A1
Act Notarial nr. 2300, din 23/09/2020 emis de Simion Samir;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25896/Gălbinași, in scrisa prin incheierea nr. 132685 din 23/09/2020;	A1
Act Administrativ nr. 34, din 03/11/2020 emis de Primaria Comunei Galbinasi; Act Administrativ nr. 45, din 28/10/2020 emis de Primaria Comunei Galbinasi;		
B3	se noteaza desfiintare constructie C2 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25896/Gălbinași, in scrisa prin incheierea nr. 41571 din 23/03/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



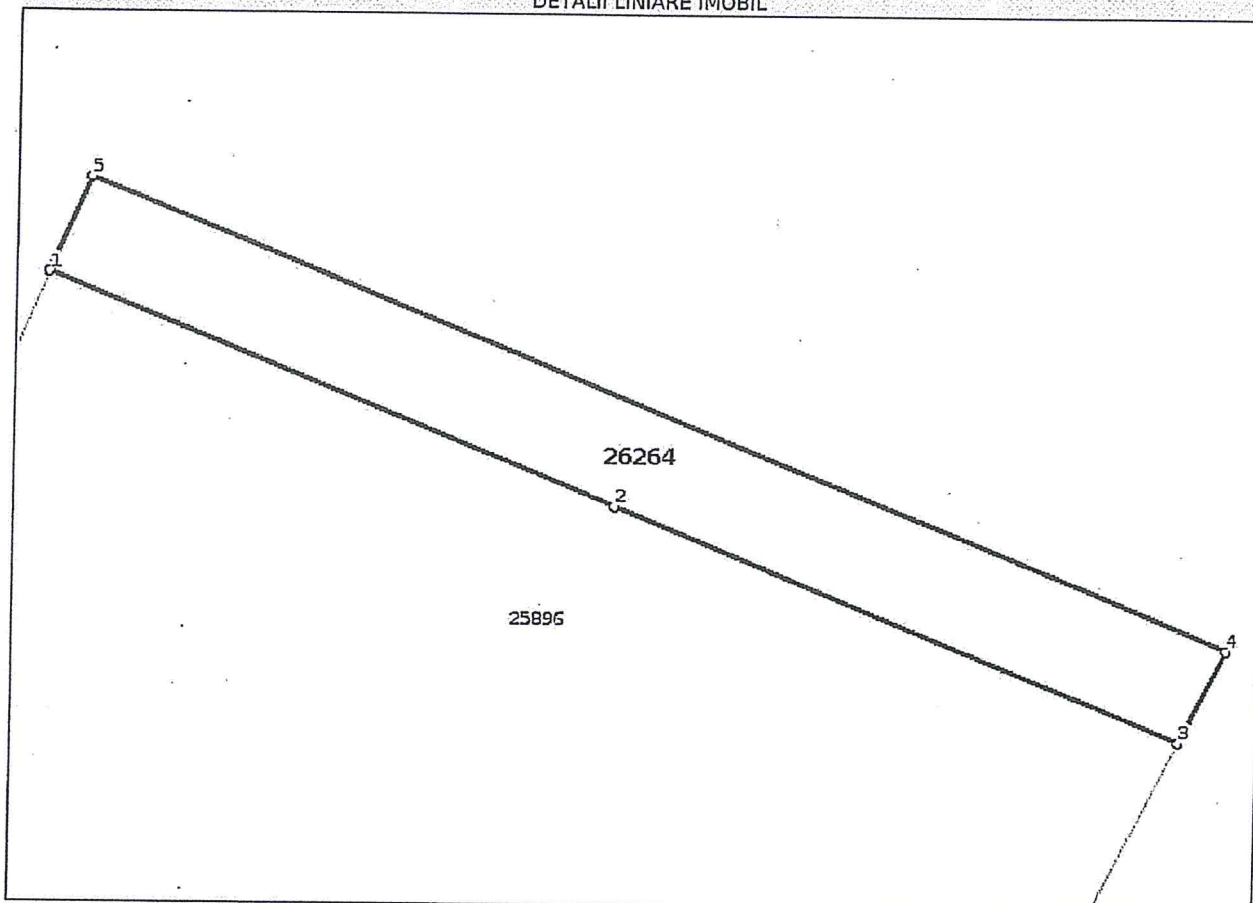
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26264	188	Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasa între punctele 1-5, 5-4, 4-3 și neîmprejmuit între punctele 3-1

* 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	188	14	817	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.403
2	3	23.403
3	4	4.0
4	5	47.074
5	1	4.0

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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 2 din 3
Formular versiunea 1.1

*** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021013500/12-05-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
20-05-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DENISA BACIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

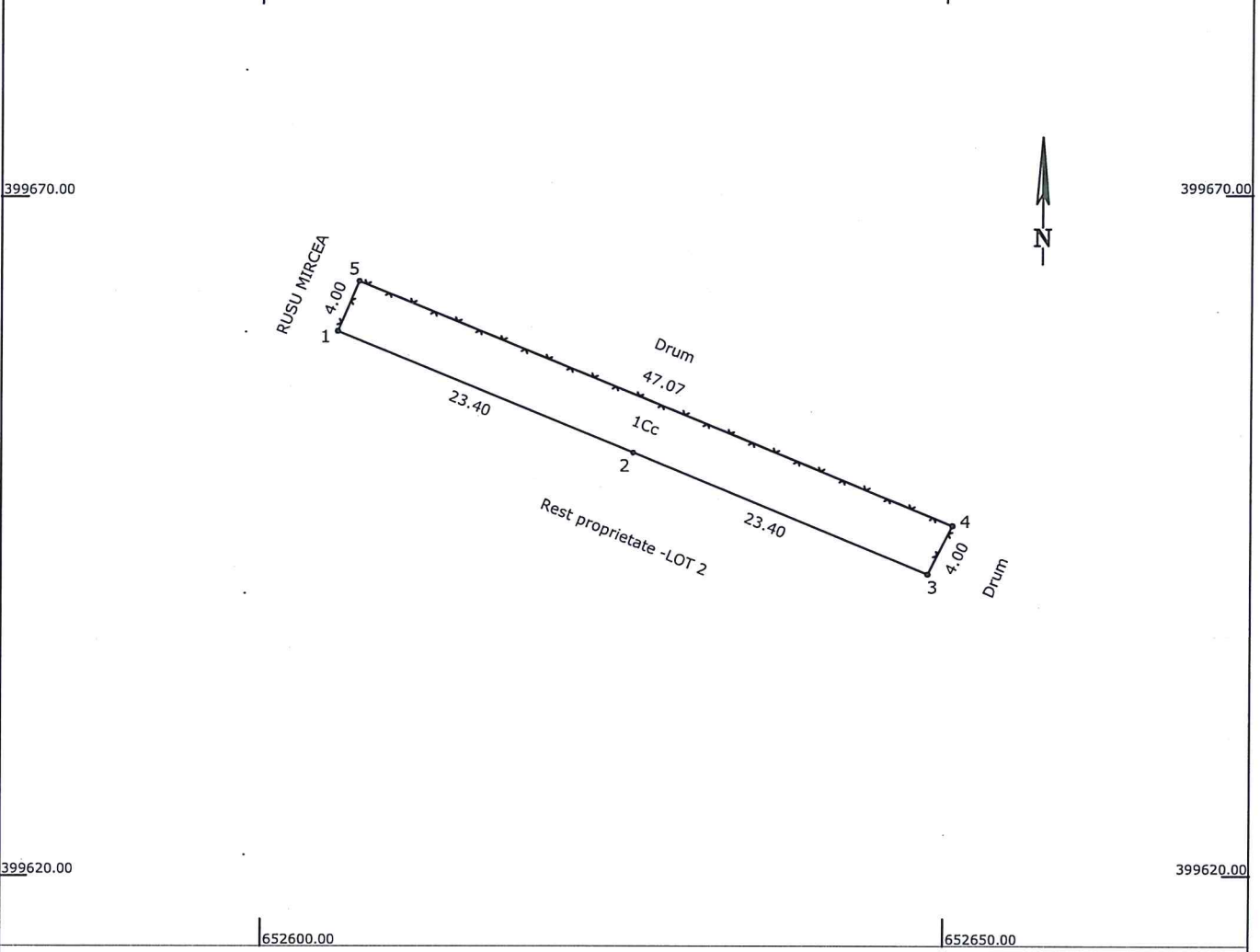


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	188	LOT 1 - Loc. Galbinasi, Cv. 14, P. 817, 818, 819. Com. Galbinasi, Jud. Buzau

Nr. Cartea Funciara	UAT	GALBINASI
652600.00		652650.00



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	188	
---	---	---	Lot 1 - Imobil imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 1-5, 5-4, 4-3 si neimprejmuit intre punctele 3-1
Total		188	---

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
---	---	---	---
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 188 mp
Suprafata din act = 1895 mp

Executant,
Ing. DOBRE NICOLAE
Seria: RO-BZ-F; Nr. 0086/2016
DOBRE TOPOCAD S.R.L.
Seria: RO-B-J Nr.: 1744/2020
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
DOBRE NICOLAE
Semnat digital de DOBRE NICOLAE
Data: 2021.04.05
10:11:47 +03'00'

Data 02.04.2021

Inspector,
Vartolomei Gabriela
Semnat digital de Vartolomei Gabriela
Confirm introducerea imotului in baza de date integrata si atribuirea nr. matricule cadastrale
Data: 2021.04.26
10:58:03 +03'00'

Data:.....



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau
Adresa: Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr.	50481
Ziua	06
Luna	04
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **BALAȘ ALEXANDRU-ȘTEFAN**
Domiciliul Loc. Buzau, Bdul Unirii, Bl. 1D, Et. 1, Ap. 6, Jud. Buzau

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **50481** din data **06-04-2021**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Galbinasi, Cvartal 14, Jud. Buzau, parcele 817,818,819, UAT Gălbinași având numărul cadastral 25896 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **26264** situat în Loc. Galbinasi, Cvartal 14, Jud. Buzau, parcele 817,818,819, UAT Gălbinași având suprafața măsurată 188 mp;
- 2) **26265** situat în Loc. Galbinasi, Cvartal 14, Jud. Buzau, parcele 817,818,819, UAT Gălbinași având suprafața măsurată 1707 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 26-04-2021.

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

Inspector
Gabriela Vartolomei



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	50481
Ziua	06
Luna	04
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 25896 / UAT Gălbinași

TEREN intravilan

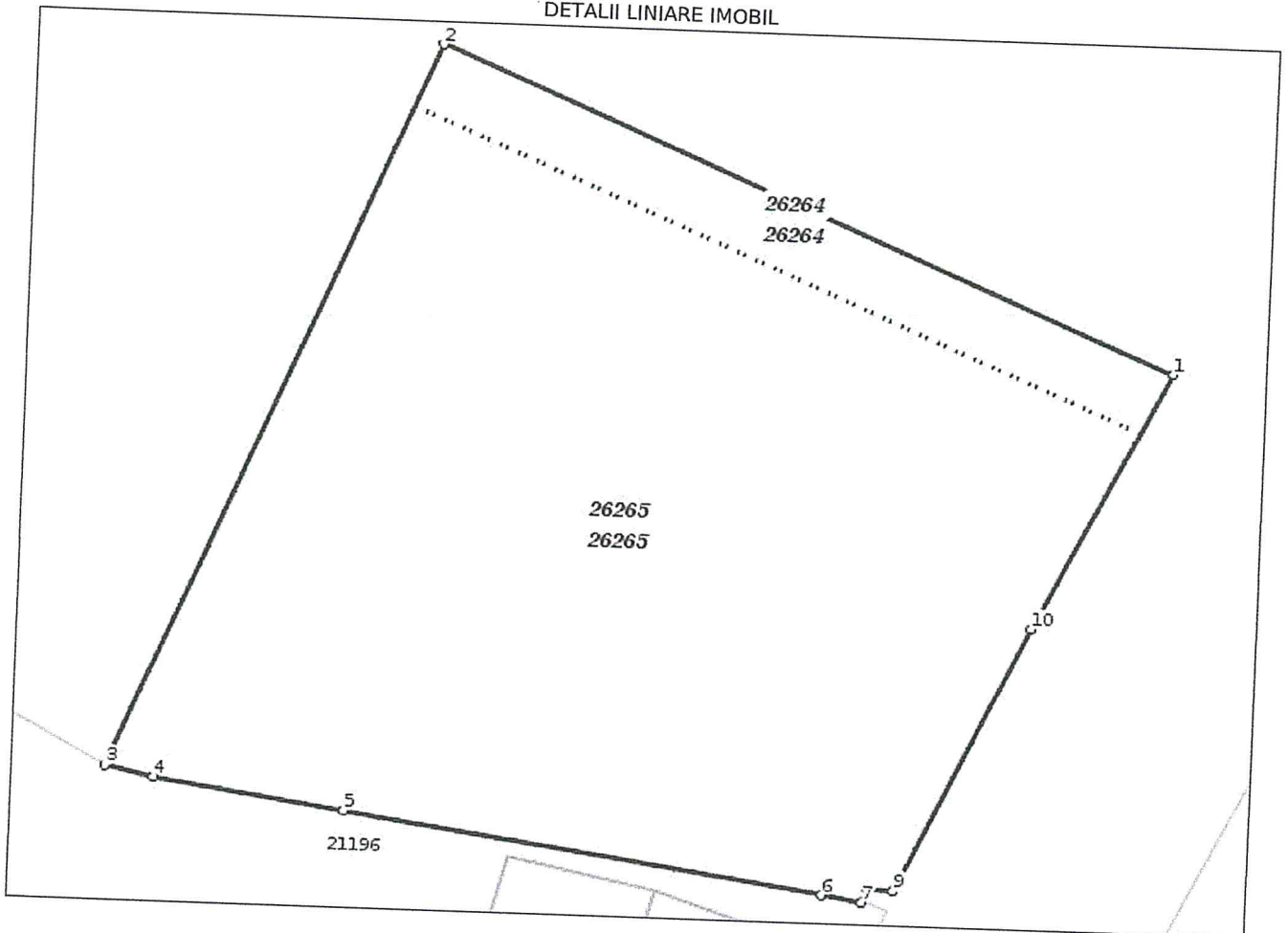
Adresa: Loc. Galbinasi, Cvartal 14, Jud. Buzau, parcele
817,818,819

Comuna/Oraș/Municipiu: Gălbinași

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
25896	1895	Imobil împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



1 EUR= 4.9254

ANEXA nr. 3

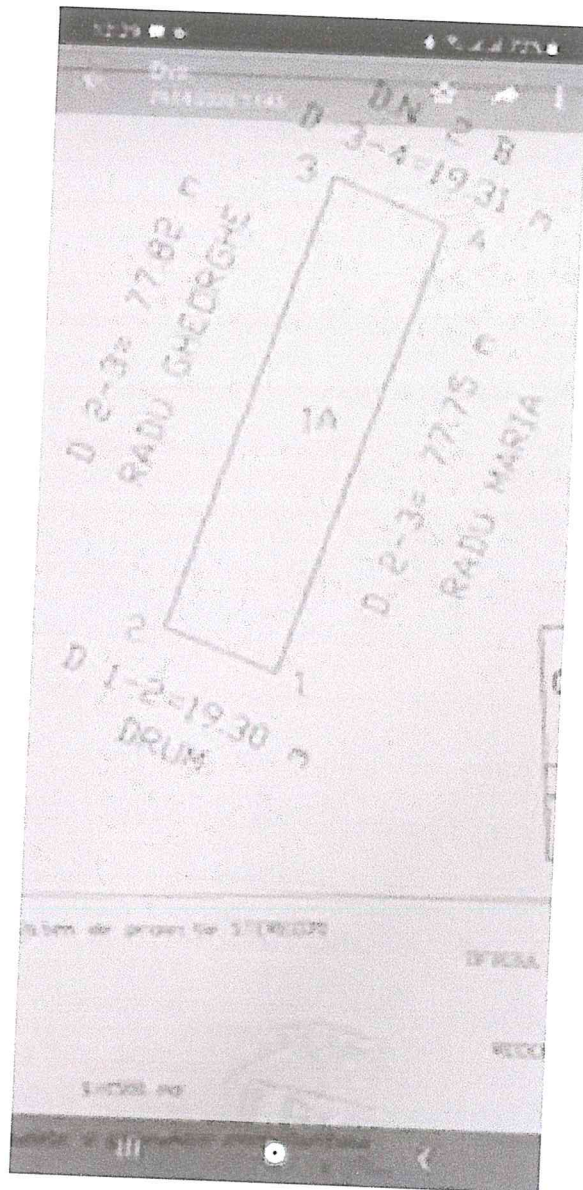
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	188.0	1,500.0	2,000.0	1,600.0
Data ofertei	mai 2021	aprilie 2021	aprilie 2021	aprilie 2021
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		15.0	11.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		-15%	-10%	-15%
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		12.8	9.9	10.2
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -15% pentru comparabilele 1 si 3 si -10% pentru comparabila 2; studiul pietii.				
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 si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero		12.8	9.9	10.2
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii financare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero		12.75	9.90	10.20
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		20%	20%	20%
Pret corectat (EURO)		3	2	2
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. Ajustare +20%, rezultata in urma discutiilor cu potentialul investitor, pentru toate comparabile. Ajustarea reflecta disponibilitatea investitorului de a oferi un pret majorat cu 20% peste pretul pietii, majorare datorata interesului acestuia in realizarea unei investitii cu utilitate publica.				
Condiții de piață (data vanzării)	mai 2021	aprilie 2021	aprilie 2021	aprilie 2021
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
Pret corectat (EURO)		0.00	0.00	0.00
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero		15.30	11.88	12.24
Cheltuieli imediat dupa cumparare	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 dupa cumpărare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.		15.30	11.88	12.24
Localizare	Galbinasi	Galbinasi	Galbinasi	Galbinasi periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-1.0%	-1.0%	3.0%
Pret corectat (Euro / mp)		-0.15	-0.12	0.37
		15.15	11.76	12.61



Ajustari -1% pentru comparabilele 1 si 2, ajustare +3% pentru comparabila 3, ajustari estimatetinand cont de distanta fata de municipiul Buzau; studiul pietii.

Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	188.00	1,500.00	2,000.00	1,600.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		8.79	12.14	9.46
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 3,39 EUR/mp la o diferenta de 500 mp, respectiv 0,67 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(1.500,00-188,00)/100 \cdot 0,67$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(2.000,00-188,00)/100 \cdot 0,67$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(1.600,00-188,00)/100 \cdot 0,67$				
Deschidere la drum acces	dubla 4.0 m	19.30	8.00	20
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		3.00%	3.00%	3.00%
		0.45	0.35	0.38
Ajustarile pentru lungime FS +3% pentru toate comparabilele, subiect cu deschidere dubla; 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)		9.24	12.49	9.84
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		24.39	24.25	22.45
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	apa, el., gaze	apa, el., gaze	apa, el., gaze	apa, el., gaze
		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		24.39	24.25	22.45
Subiect si comparabile fara utilitati, ajustari zero.				
ajustare totală netă		12	14	12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		91.3%	145.0%	120.1%
ajustare totală brută		12	15	12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		93.7%	147.4%	120.1%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	24.00			
Suprafata teren exclusiv = 188.00 mp				
Valoare Euro = 4,500.00 Euro				
Valoare teren = 22,200.00 LEI				





Postat 21 aprilie 2021

Teren intravilan 15 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 500 m²

Descriere

Teren intravilan, situat la intrarea in Galbinasi, canalizare pe teren, curent si gaze. Posibilitatea construirii a doua case.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeHQli.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

1



Silviu

Pe OLX din decembrie 2012

Activ azi la 11:52

☎0747 462 732





Postat 28 aprilie 2021

Galbinasi - Teren intravilan 2000mp2/Acces stradal + Utilitati

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

CREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 070 m²

Descriere

Teren intravilan cu suprafață de 2000 mp2, situat în Comuna Gălbinași, la 10km de orașul Buzău.

[s://www.olx.ro/d/oferta/galbinasi-teren-intravilan-2000mp2-acces-stradal-utilitati-IDem9ZD.html#15648c2b57](https://www.olx.ro/d/oferta/galbinasi-teren-intravilan-2000mp2-acces-stradal-utilitati-IDem9ZD.html#15648c2b57)



2

Situat pe drumul DNB2.

Acces stradal (drum asfaltat) + utilități (apă, gaze, curent)

Terenul are o deschidere de 11,5m și o lungime de aproximativ 180m.

Preț 11 euro/mp, negociabil telefonic.

Vizualizări: 2342

ID: 212150337

RAPORTEAZĂ



Pavel Ciprian

Pe OLX din februarie 2014

Activ pe 28 aprilie 2021

☎ 074 551 4561



Specificatii

Suprafata terenului
1600,0 m
Front stradal
20.m

Descriere

Teren în Galbinasi la intrare 1600 m2 intravilan apa gaze curent.Pret 12 euro mp NEGOCIABIL.

If: 0766318617

achizitat : aprilie 2021

3





ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DE L.C.M.C.
Evaluator autorizat
PETRE ION
Legitimatie Nr. 15176
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR



R O M Ȃ N I A
JUDETUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINAȘI
P R I M A R

Nr.309/21.05.2021

R E F E R A T D E A P R O B A R E
la proiectul de hotărâre privind inițierea procedurilor în vederea
cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul
Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași,
com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264

Domnilor consilieri,

Ca urmare a analizei efectuate în sedinta de consiliu din data de 16.12.2020, s-a aprobat de principiu efectuarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea pretului de piață în vederea cumpărării terenului în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 adoptat în unanimitate în plenum Consiliului local și consemnat în procesul verbal al sedintei extraordinare din data de 16.12.2020, în vederea realizării unui drum care va face legătura între strada Profesor Badea Lazăr și strada Profesor Tudor Gheorghe.

Din acest motiv am procedat la obținerea actelor de proprietate aferente terenului și am purtat discuții cu proprietarul acestuia, care a fost de acord cu vânzarea terenului către comuna Gălbinași și după cum bine cunoașteți a exprimat și un pret de vânzare prin depunerea unei oferte de vânzare înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.10.023/15.12.2020 .

Terenul în suprafață totală de 1.895 m.p. (teren 900 m.p. categorii curți construcții + teren 995 mp categorie vie) este proprietatea domnului Bălas Alexandru - STEFAN, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.2300 din 23.09.2020, de Biroul Individual Notarial Simion Samir, teren care ulterior a fost dezmembrat în două proprietăți distincte, în baza referatului O.C.P.I. nr.50481/06.04.2021, prin Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 1286 din 12.05.2021 de Biroul Individual Notarial Simion Samir, după cum urmează:

- **Lotul nr.1** – terenul cu număr cadastral 26264 în suprafață măsurată de 188 m.p. categorii curți construcții, situat în localitatea Gălbinași, Cvartal 14, jud. Buzău, parcelele 817, 818, 819 ;

- **Lotul nr.2** - terenul cu număr cadastral 26265 în suprafață măsurată de 1.707 m.p., din care 712 categoria curți –construcții și teren 995 m.p. categorie vie situat în localitatea Gălbinași, Cvartal 14, jud. Buzău, parcelele 817, 818, 819 .

Terenul care face obiectul proiectului de hotărâre în suprafață de 188 m.p., categorie de folosință curți construcții situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819 este înscris în cartea funciară nr.26264 și are atribuit număr cadastral 26264, conform Extrasului de carte funciară nr.68317/12.05.2021.

Imobilul teren în suprafață de 188 m.p. nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu și respectiv pe acest teren nu se află construcții existente. Este amplasat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, cu deschidere la str.Profesor Tudor Gheorghe pe latura estică, stradă asfaltată cu o bandă de circulație pe sens și drum comunal pietruit pe latura vestică, terenul este limitrof DN 2B. În apropiere se află Primăria, Școala Gimnazială, gradinita, poliția, biserica, clădiri comerciale .

Prin cumpărarea acestei suprafețe de teren ne dorim realizarea în viitor a unui proiect de dezvoltare a infrastructurii la nivelul comunei, respectiv realizarea unui drum care va face legătura între strada Profesor Badea Lazăr și strada Profesor Tudor Gheorghe (investie de utilitate publică), proiect care va asigura celor aproximativ 15 gospodării existente în zonă să iasă din strada prof. Badea Lazăr în strada profesor Tudor Gheorghe, fără a mai fi nevoie să iasă în strada Viitorului și apoi pe DN 2B. Totodată achiziționarea acestui teren ne va permite și extinderea, pe strada Profesor Badea Lazăr, a rețelei de apă și canalizare pentru gospodăriile existente în zonă, lucru care nu se putea realiza datorită faptului că nu aveam în proprietate terenul necesar realizării acestei investiții.

Din punct de vedere al autorității publice locale se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de cumpărare și anume:

- Aspecte de ordin economic ;
- Aspecte de ordin financiar ;
- Aspecte de ordin social ;

Din punct de vedere economic, potrivit documentației cadastrale terenul analizat face parte din zona intravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinația de teren construit. Localizarea într-o zonă limitrofă cu case și clădiri comerciale, destinația de teren construit pentru amenajarea unui drum de legătură între două străzi ale localității fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.

Din punct de vedere financiar, prin H.C.L. nr. 24/20.04.2021, a Consiliului Local Gălbinași, privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al comunei Gălbinași și a listei de investiții pe anul 2021, sumele au fost identificate și planificate în vederea unei posibile cumpărări a terenului ;

Din punct de vedere social realizarea unui drum de legătură între cele două străzi ale localității, pe care vor putea fi amplasate și rețeaua de apă și canal va duce la desconggestionarea traficului pe DN 2B. Totodată, având în vedere scopul pentru care va fi imobilul cumpărat, acest fapt va conduce la o revitalizare a vieții sociale a locuitorilor.

Conform raportului de evaluare nr.59/21.05.2021, efectuat de evaluator autorizat ing. Petre Ion, a fost stabilită o valoare de piață a imobilului de 22.200 lei, fără TVA.

Evaluarea a fost realizată la solicitarea Comunei Gălbinași, în scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea cumpărării terenului în suprafață de 188 m.p., categorie de folosință curți construcții, situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 .

Valoarea de cumpărare se va stabili prin negocierea directă cu proprietarul/vânzătorul, va fi aprobată prin Hotărâre a Consiliului local și va fi plătită din bugetul local. Pretul total de cumpărare nu poate depăși valoarea rezultată din Raportul de evaluare elaborat de expertul atestat ANEVAR.

Pentru inițierea procedurii de cumpărare a terenului propun constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumpărare din care să facă parte ca membri, consilieri din Cadrul Consiliului local Gălbinași și funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

- a). Analizează oferta depusă ;
- b). Negociază pretul în baza raportului de evaluare a terenului ;
- c). Întocmește procesul – verbal de negociere ;
- d). Transmite către compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice, procesul verbal de negociere în vederea inițierii proiectului de hotărâre.

Din aceste considerente am dispus elaborarea proiectului de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului local al comunei Gălbinași în forma anexată.

**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



R O M Â N I A

PRIMĂRIA COMUNEI GĂLBINASI

Judetul Buzau, Comuna Galbinasi

Telefon : 0238-780.015 , fax: 0238-780022

Email : primariagalbinasi@yahoo.com

Compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice



Nr.310/21.05.2021

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre privind initierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, judetul Buzău teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264

Analizînd proiectul de hotărâre inițiat de domnul dragomir Dumitru, primarul comunei Gălbinași, am constatat că acesta a fost elaborat în conformitate cu prevederile:

- Hotărârii Consiliului local Gălbinași nr.25 din 21.04.2021 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al comunei Gălbinași și a listei de investiții pe anul 2021 ;

- 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 art.84, alin.(5), art.87, alin.(5), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b și d) , corobort cu alin.(4), lit.e și alin.(7), lit.k și n) respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Oportunitatea promovării proiectului de hotărâre rezultă din următoarele considerente:

Comuna Gălbinași intenționează elaborarea unei documentații tehnice - economice de obiective de investiții, respectiv realizarea unui drum care va face legătura între strada Profesor Badea Lazăr și strada Profesor Tudor Gheorghe (investie de utilitate publică), proiect care va asigura celor aproximativ 15 gospodării existente în zonă să iasă din strada profesor Badea Lazăr în strada profesor Tudor Gheorghe, fără a mai fi nevoie să iasă în strada Viitorului și apoi pe DN 2B. Totodată achiziționarea acestui teren va permite și extinderea pe strada Profesor Badea Lazăr a rețelei de apă și canalizare pentru gospodăriile existente în zonă .

În aceste condiții, cumpărarea terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264, proprietatea d-lui BALAS ALEXANDRU - STEFAN, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2300 din 23.09.2020, de Biroul Individual Notarial Simion Samir în suprafață de 188 m.p. este necesară și oportună.

Ca urmare a celor expuse mai sus, proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar poate fi promovat spre dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local.

**CONSILIER,
ANDREI ELENA - NICOLETA**



Pentru sediinta
de CL din luna
Noiembrie 2020.

142

SOLICITARE CATRE COMUNA GALBINASI

PRIMARIA COMUNEI GALBINASI
NR. 8969
AN 2020 LUNA 11 ZI 09

TABEL NOMINAL CU CETATENII DE PE STR. BADEA LAZAR DE PE VALE CARE
DORESC CA PRIMARIA SA CUMPERE O SUPRAFATA DE TEREN PE O LATIME DE
4M PENTRU A FACE DRUM IN VEDEREA REALIZarii LEGATURII INTRE DC 17 C (
STR. PROFESOR TUDOR GHEORGHE) SI STRADA LOR (BADEA LAZAR)

NR. CRT	Numele si prenumele	NUMAR CASA	Semnatura
1	RUSU MIRCEA	30	
2	GHEORGHE VIOREL	28	
3	IORDAN FLORIN	26	
4	MOLDOVEANU NICOLAE	24	
5	PRAHOVEANU MILAS	22	
6	CIRLAN AUREL	20	
7	GHEORGHE DOINITA	18	
8	BIRZOIU MARCEL	16	
9	NICOLAE MAGDALENA	14	
10	ISTRATE FANEL	12	
11	NICA STEFAN	10	
12	PONTA CLAUDIA	2	

77. Sed. CV
din Dec 2020

4344 eu
21285 lei

PRIMARIA COMUNEI GALBINA
NR. 10/23
AN 2020 LUNA 12 ZI 15

ANEXA Nr.1B
la normele metodologice

Model
-Formular pentru persoane fizice
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata(1), Balan Alexandru Stefan, C.N.P. 126081410031
avand adresa de comunicare in: localitatea Buzau, str. Hin Felor
nr. 4, bl., sc., et., ap., judetul/sectorul Buzau, cod postal
e-mail, tel. 0762552490
vand teren agricol situate in extravilan, in suprafata de 188 MP (ha), la
pretul de 21.285 lei/MP.

Conditii de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul/ Comuna/ Judetul (*)	Informatii privind amplasamentul terenului					Categoria de folosinta (**)(3)	Obs
		Suprafata (ha) (*)	Nr. cadastral (**)	Nr.de carte funciara (**)	Nr. tarla/ lot (**)	Nr. parcela (**)		
Se completeaza de care vanzator	<u>Galbina</u> <u>Buzau</u>	<u>188</u>	<u>25896</u> <u>25396</u> <u>CI</u>	<u>25896</u>	<u>14</u>	<u>217</u> <u>218</u> <u>219</u>	<u>Teren</u>	
Verificat primarie(4)								

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

Vanzator/Imputernicit
Balan Alexandru Stefan

Semnatura Balan
Data 15.12.2020

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire**
Scara 1:500

144

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
25896	1895 mp	Loc. Galbinasi, Cv. 14, P. 817, 818, 819. Com. Galbinasi, Jud. Buzau	
Cartea Funciară nr.	25896	UAT	GALBINASI

652600.00

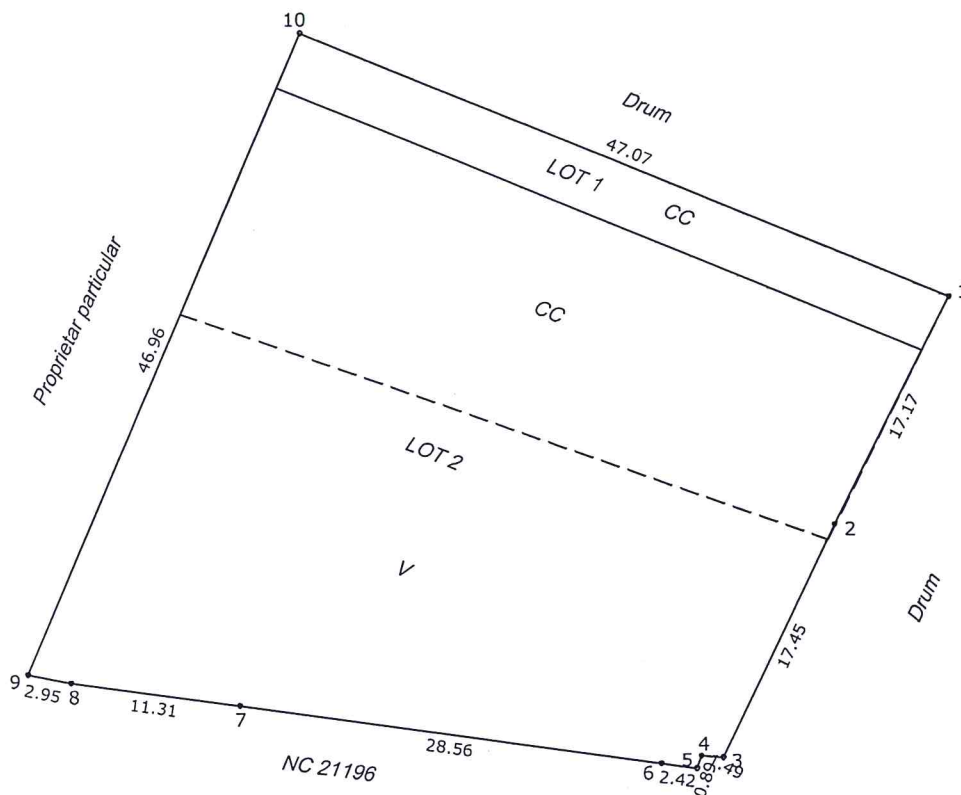
652650.00

399660.00

399660.00

399610.00

399610.00



652600.00

652650.00

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (de dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
25896	900	Cc	INTRAVILAN		188	Cc	Intravilan - Lot 1 - S=187 mp
25896	995	V	INTRAVILAN		712	Cc	Intravilan - Lot 2 - S=712 mp
Total	1895			Total	1895	V	Intravilan - Lot 2 - S=995 mp
Executant, Ing. DOBRE NICOLAE Seria: RO-BZ-F; Nr. 0086/2016 DOBRE TOPOCAD S.R.L. Seria:RO-B-J Nr.: 1744/2020 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren				Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Data: 16.12.2020				Data:.....			

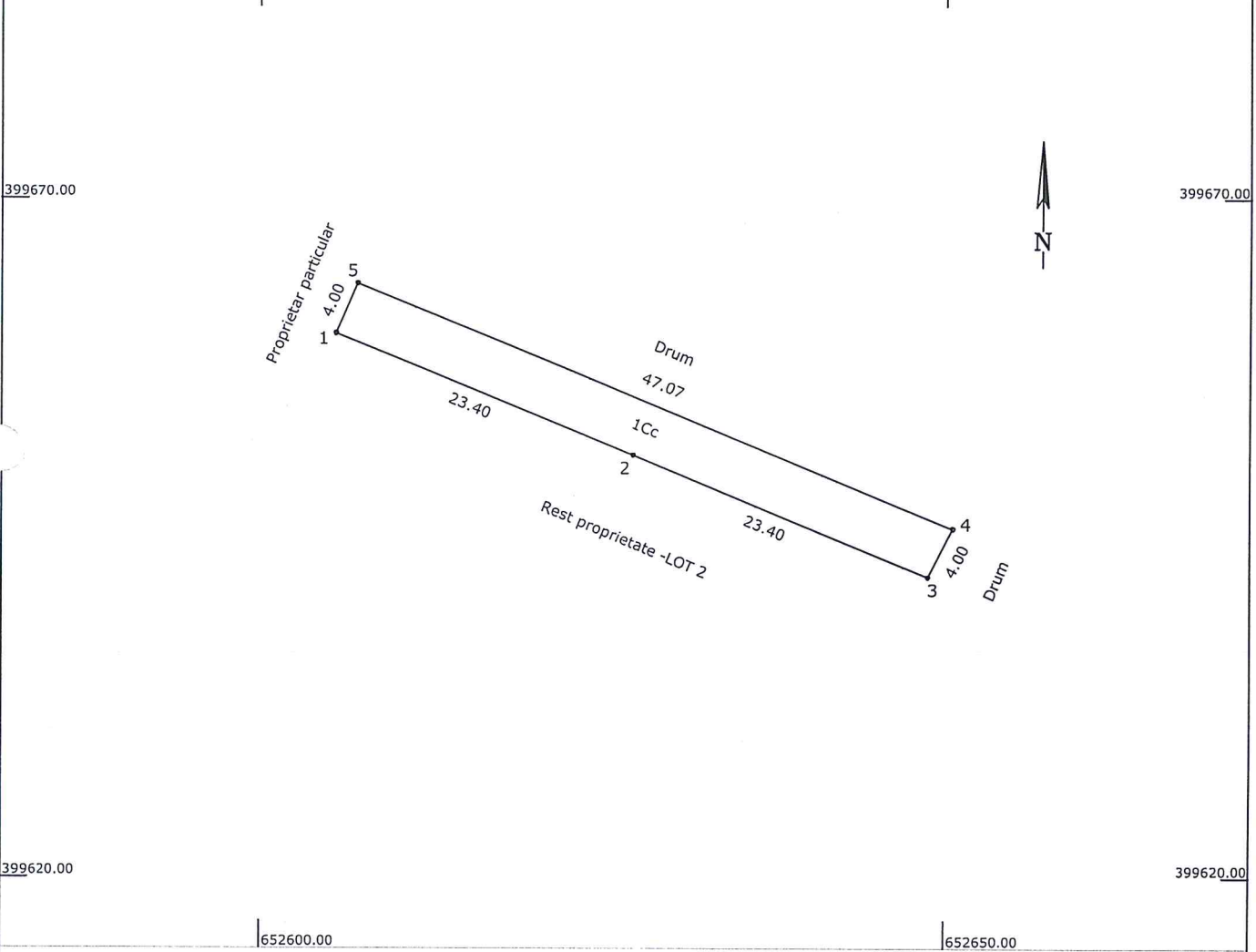
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

141

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	188	LOT 1 - Loc. Galbinasi, Cv. 14, P. 817, 818, 819. Com. Galbinasi, Jud. Buzau

Nr. Cartea Funciara	UAT	GALBINASI
652600.00		652650.00



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	CC	188	
---	---	---	Lot 1 - Imobil imprejmuit
Total		188	---

Cod constructie	Destinatia constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
---	---	---	---
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 188 mp
Suprafata din act = 1895 mp

<p align="center">Executant, Ing. DOBRE NICOLAE Seria: RO-BZ-F; Nr. 0086/2016 DOBRE TOPOCAD S.R.L. Seria:RO-B-I Nr.: 1744/2020</p> <p align="center">Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Data 16.12.2020</p>	<p align="center">Inspector,</p> <p align="center">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Data:.....</p>
--	--

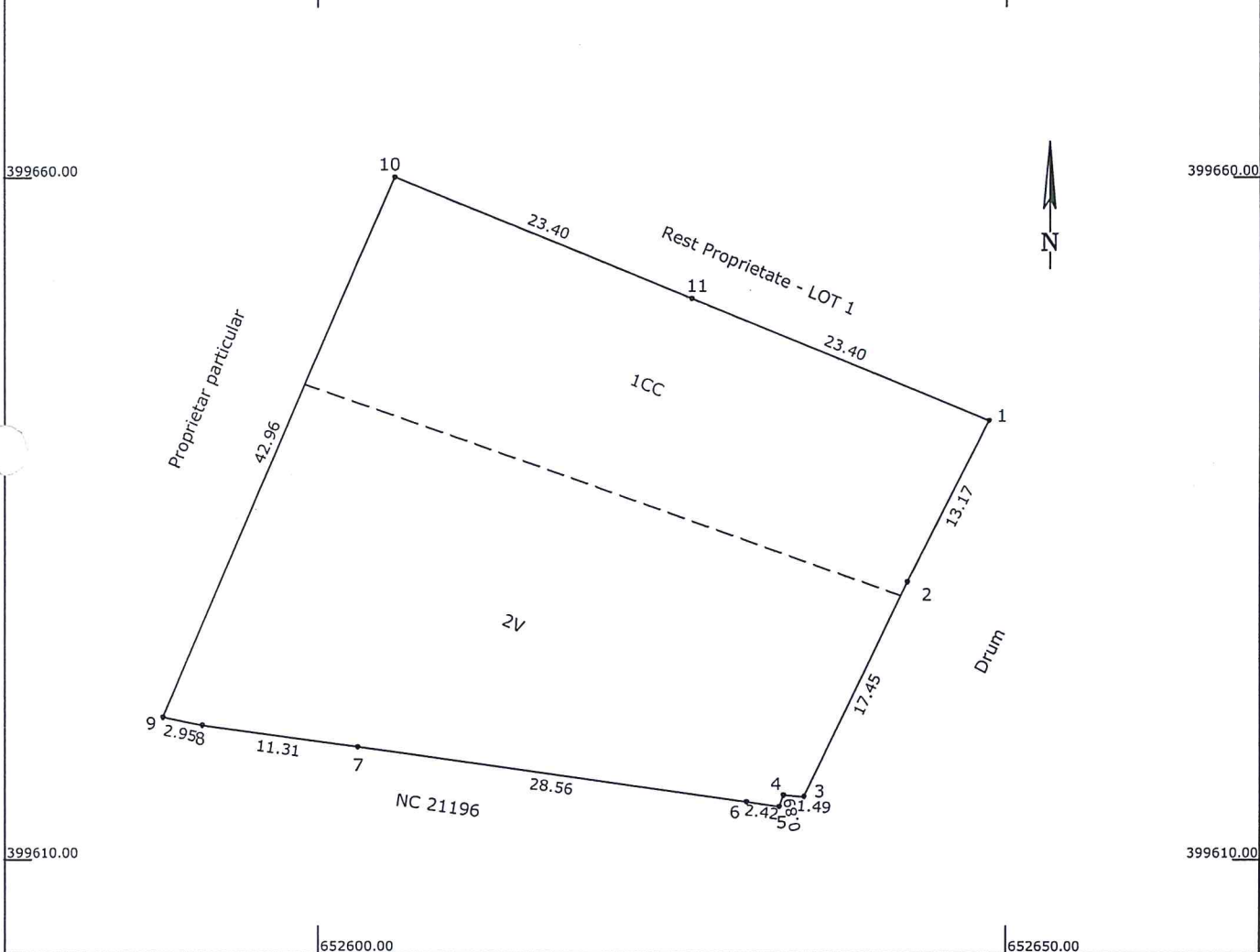
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

146

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1707	LOT 2 - Loc. Galbinasi, Cv. 14, P. 817, 818, 819. Com. Galbinasi, Jud. Buzau

Nr. Cartea Funciară	UAT	GALBINASI
652600.00		652650.00



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	712	
2	V	995	Lot 2 - Imobil imprejmuit
Total		1707	---

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
---	---	---	---
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1707 mp
Suprafata din act = 1895 mp

<p>Executant, Ing. DOBRE NICOLAE Seria: RO-BZ-F; Nr. 0086/2016 DOBRE TOPOCAD S.R.L. Seria: RO-B-J; Nr.: 1744/2020</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren</p> <p>Data 16.12.2020</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Data:.....</p>
---	--

RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind initierea procedurilor în vederea
cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași,
judetul Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul
satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr.
cadastral 26264**

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante,
administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie
comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism
întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din
O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analiza
următoarelor documente :

- Proiectul de hotărâre privind initierea procedurilor în vederea cumpărării de către
Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, judetul Buzău a unui teren în
suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași,
cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 ;
- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;
- raportul compartimentului de specialitate.

Analizând documentele prezentate, comisia a constat că propunerea este
oportună si necesară.

În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul
administrativ, comisia, cu :

- 4 voturi ,, pentru,,
- - voturi ,, împotriva,,
- - ,, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acordă

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local,
spre dezbatere si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
GHITĂ NEAGU



Membri,
TOMA GEORGIAN ALIN

ROTARU MIHAIL

CRISTEA MARIUS

SECRETAR
BĂLĂNICĂ MARCELA

JUDETUL BUZĂU

CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină, apărarea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor

Nr. 339 / 27.05.2021

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre privind initierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină, apărarea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetătenilor întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analizarea următoarelor documente :

- proiectul de hotărâre privind initierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;

- raportul compartimentului de specialitate ;

Analizand documentele prezentate, comisia a constatat că propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre este oportună si necesară.

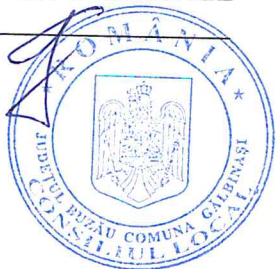
În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- 5 voturi ,, pentru,,
- — voturi ,, împotriva,,
- — ,, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre dezbateri si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
CRISTEA CRISTINEL



Membri,
NICOLAE APOSTOL

MIHAI IONUT

BRATU VALERIU

SECRETAR
DUMITRU ION

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre privind inițierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură și familie, activități social – culturale, culte, muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport întrunită în ședința de lucru în temeiul prevederilor art.124 și art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analizarea următoarelor documente :

- proiectul de hotărâre privind inițierea procedurilor în vederea cumpărării de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață de 188 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, com. Gălbinași, cv.14, parcelele 817, 818, 819, nr. cadastral 26264 ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;

- raportul compartimentului de specialitate ;

Analizând documentele prezentate, comisia a constatat că propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre este oportună și necesară.

În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- 3 voturi ,, pentru,,
- - voturi ,, împotriva,,
- - ,, abțineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate și propune prezentarea lor, în plenumul consiliului local, spre dezbateră și analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,

ANTIMIR NICOLETA ELEONORA



Membri,

CĂLIN DANIEL

Secretar

IOSĂGEANU IOANA