



ROMÂNIA  
JUDETUL BUZĂU  
COMUNA GĂLBINASI  
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.09.2023** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 8150/19.09.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.8151 din 19.09.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Comunei Gălbinași dat pe proiectul de hotărâre ;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași ;
- cererea nr.5398/19.06.2023 a domnului Filip - Ion Aurel, beneficiar al Legii nr.15/2003, în baza procesului verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007, în calitate de proprietar al construcției -C1, cu destinația locuință, în suprafață construită la sol de 114 m.p. (suprafață construită desfășurată 114 m.p.), înscrisă în cartea funciară a Comunei Gălbinași 34685 - C1, având numărul cadastral 34685 - C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafață măsurată de 375 m.p. (din acte 300 m.p.), pe care este edificată construcția mai sus menționată, construcție autorizată conform autorizației de construire nr. 18/26.07.2012;
- procesul - verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007 încheiat între Primăria Comunei Gălbinași și domnul Filip - Ion Aurel, având ca obiect punerea în posesie a beneficiarului de prevederile Legii nr.15/2003 a terenului în suprafață de 300 m.p., categorie de folosință arabil, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27 și respectiv predarea lotului nr.54 (4) ;
- prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru constituirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora : „ *După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.*„

- prevederile art.363, alin.(2), alin.(6) coroborat cu art.364, alin.(1) si (2) din Ordonanta de urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile art.1650 și ale art.1730, alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile H.C.L. nr.53 din 31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile în vederea construirii de locuinte conform Legii nr.15/2003 ;

- act de dezmembrare autentificat prin încheierea nr.940/19.03.2007 la Biroul Notarului Public Vergu Stefan ;

- prevederile H.C.L. nr.62 din 28.09.2006 privind acordarea în folosință gratuită a unui număr de 33 locuri de casă în baza Legii nr.15/2003, prin care la pozitia nr.1 din anexa nr.1 la aceasta figurează domnul Filip Aurel, în baza căreia s-a întocmit procesul verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007, pentru terenul în suprafață de 300 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, lot 54(4), comuna Gălbinași, judetul Buzău, număr cadastral 20213 ;

- referatul nr. 8087/18.09.2023 al compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice ;

- raportul de evaluare nr.74/17.09.2023 înregistrat la Primăria Comunei Gălbinași sub nr.8127/18.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176, valabil 2023), potrivit căruia valoarea de piață asupra terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, judetul Buzău, este de 18.900 lei, respectiv 3.800 euro (10 euro/mp), valoare fără TVA ;

- extrasul de carte funciară pentru informare nr.123900/12.09.2023, aferent imobilului teren în suprafață măsurată de 375 m.p., înscris în Cartea funciară nr.34685 Gălbinași, număr cadastral 34685 si respectiv a imobilului – constructie C1, în suprafață construită la sol de 114 m.p., înscrisă în Cartea funciară nr.34685 – C1 Gălbinași, având număr cadastral 34685 – C1 ;

- prevederile H.C.L.nr.58/28.07.2023 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile august 2023 – octombrie 2023

- prevederile art.5,lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.240 din Ordonanta de Urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

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

În temeiul art.133, alin.(1), art.139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

### **H O T Ă R Ă S T E :**

**Art.1.** (1) Se aprobă oportunitatea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 375 m.p.(din acte 300 m.p.), situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, judetul Buzău, teren aferent imobilului casă de locuit aflată în proprietatea domnului Filip - Ion Aurel .

(2) Terenul prevăzut la alin.(1) din prezentul articol este înscris în Cartea Funciară 34685 a Comunei Gălbinași, cu numărul cadastral 34685 si este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în *anexa nr.1* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.**(1)Consiliul local al Comunei Gălbinași aprobă *Raportul de evaluare* nr.74/17.09.2023 înregistrat la Primăria Comunei Gălbinași sub nr.8127/18.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176), potrivit căruia pretul de vânzare al terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, judetul Buzău, este de 3.800 euro (10 euro/mp), valoare fără TVA, conform *anexei nr.2* la prezenta hotărâre .

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare în conformitate cu prevederile art. 363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

**Art.3.**(1) Se aprobă vânzarea directă prin valorificarea dreptului de preemțiune a terenului precizat la art.1 cu prețul de 3.800 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176).

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării .

(3) Cumpărătorul va achita integral la bugetul local prețul terenului prevăzut la alin.(1), în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

**Art.4.** Vânzarea bunului imobil - teren identificat la art.1, se va finaliza prin încheiere de act în formă autentică, iar cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare – cumpărare, publicitate imobiliară și a raportului de evaluare vor fi în sarcina cumpărătorului.

**Art.5.** Se împuternicește Primarul comunei Gălbinași să încheie și să semneze la notarul public, contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică pentru bunul imobil - teren prevăzut la art. 1.

**Art.6.** În urma perfectării contractului de vânzare- cumpărare, compartimentul financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași va actualiza Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Gălbinași.

**Art.7.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului – județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

**Inițiator:**  
**PRIMAR,**  
**DRAGOMIR DUMITRU**



**Avizat pentru legalitate,**  
**Secretar general,**  
**GUTENIUC LILIANA**

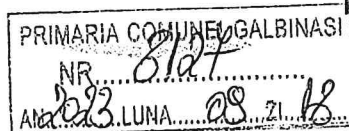
Nr.73/19.09.2023

ATEXA NR. 2 CA  
H.C.L. NR. — / —

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

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

Nr. 074/17.09.2023



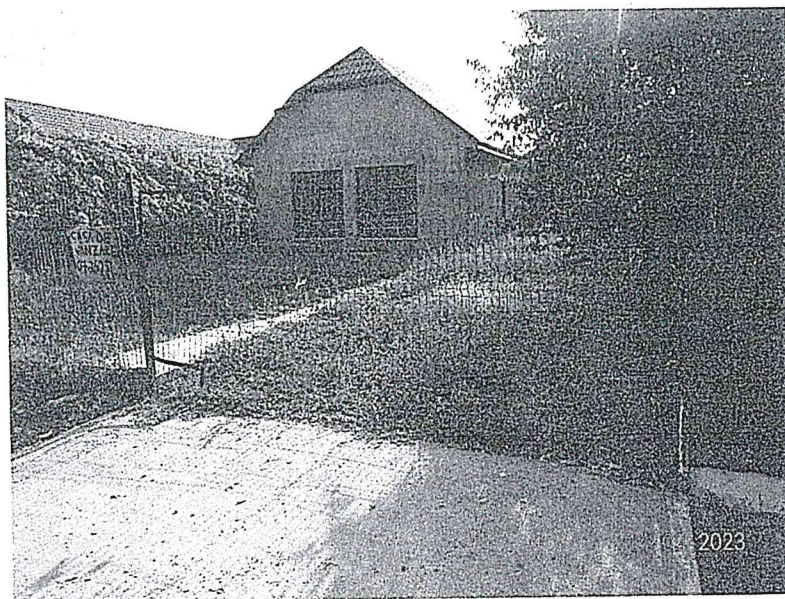
## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în  
localitatea Gălbinași, T27, com. Gălbinași,  
jud. Buzău, în suprafață măsurată de 375,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**18.900,00 lei, echivalent 3.800,00 euro, valoare fără TVA**



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

*Stimate beneficiar,*

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

*Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, identificat cu NC 34685.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.*

*Scopul evaluării: vânzare.*

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

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

*Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.*

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>18.900,00 LEI Echivalent 3.800,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9697 LEI, din data de 14.09.2023.*

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

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

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

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

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



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685 situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 375,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *vânzării*. Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

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

➤ STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :

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

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, în suprafață măsurată de 375,00 mp este de **18.900,00 lei**, respectiv, **3.800,00 euro**, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

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

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

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

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

Cu stimă,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Ion Petre



## CUPRINS

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



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

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

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR





# 1. Termenii de referință, SEV 101

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

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 375,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

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

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

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

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

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

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

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

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

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

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

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

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 14.09.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale de către evaluator și a precizărilor d-lui Cristea Cristinel, viceprimar, persoana ce a însoțit evaluatorul la inspecție.

Data evaluării este: **14.09.2023**

Data efectuării raportului: 17.09.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Extras de carte funciara nr. 123900/12.09.2023;
- Certificat de urbanism nr. 46 din 13.09.2023.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

## 1.7. Clauza de nepublicare

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

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

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

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

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

### 1.9.1 Ipoteze

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

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

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

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

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

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

### **2.1. Clientul**

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

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 123900/12.09.2023 prezentat și anexat în copie la raport.

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

Terenul în suprafață măsurată de 375,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

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

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 34685 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 34685. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 123900/12.09.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 123900/12.09.2023.

### 3. Descriere proprietate

#### 3.1. Informații generale

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

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

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

#### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona periferică intravilană de sud-est a localității Gălbinași, în zona unui cartier de case relativ nou, cartier în plină dezvoltare. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P.

#### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Barierei, nr. 7 (conform noului nomenclator al străzilor), T 27, jud. Buzău, teren cu deschidere la strada pietruită. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare, caracterizată de edificarea de clădiri rezidențiale unifamiliale.

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

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ medie. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 15,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conexează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km.

Terenul este delimitat pe trei laturi (S, N și V) cu gard din plasă bordurată și plasă împletită din sârma, este de formă regulată, plan, cu dimensiunile specificate în Anexa Nr. 1 La Partea I a extrasului de carte funciară prezentat evaluatorului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 34684 pe o lungime de 28,712 m, la vest str. Barierei (NC 33036) pe o lungime de 13,085, la sud NC 34687 pe o lungime de 28,742 m la est NC 34972 pe o lungime de 13,018 m. La data inspecției pe terenul subiect este edificată o clădire cu destinație rezidențială, construcție înscrisă în cartea funciară, care nu este proprietatea clientului. Ca urmare construcția nu face obiectul evaluării. Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale și linia ferată. Poluare fonică: mică (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).



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

##### Aspecte generale

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

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

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

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

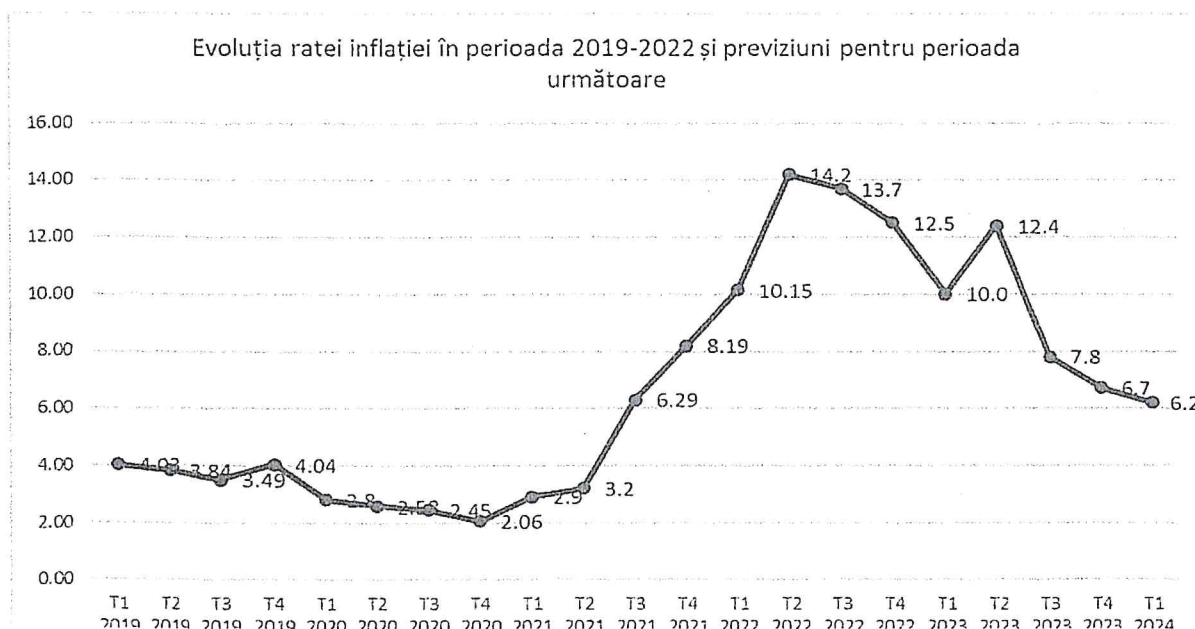
### Analiza pieței imobiliare românești

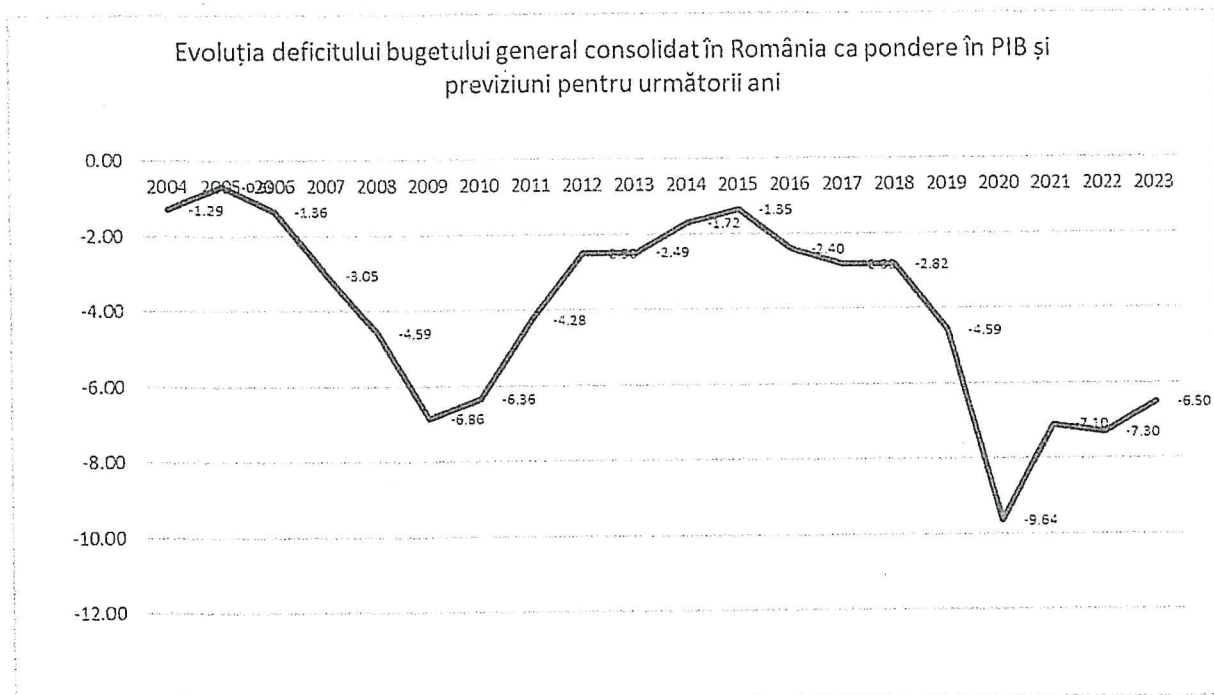
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară).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

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

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

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





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

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

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

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

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, T 27, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 375,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri în marea lor majoritate relativ noi. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Urmare a înăsprii condițiilor de creditare și a conflictului armat de la granița cu România, începând cu semestrul doi al anului 2023, pe piața locală se manifestă o diminuare a tranzacțiilor imobiliare și implicit o ușoară scădere a prețurilor terenurilor intravilane.



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

În scădere.

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

În scădere.

### ***Echilibrul pieței***

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

## **5. Cea mai bună utilizare**

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este **rezidențială**, utilizare ce este în concordanță cu utilizarea curentă.

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

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

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

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

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

### 6.2 Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (rezidențială) și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de spații rezidențiale.

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

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

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

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

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

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

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

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: [https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tabarasti-IDgOg5z.html?reason=extended\\_serch\\_extended\\_distance;](https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tabarasti-IDgOg5z.html?reason=extended_serch_extended_distance;)

Comparabila 2: : [https://www.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-galbinasi-7-IDgzikN.html;](https://www.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-galbinasi-7-IDgzikN.html)

Comparabila 3: : [https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayPS.html?reason=ip%7Citem\\_to\\_vec.](https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayPS.html?reason=ip%7Citem_to_vec)

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

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

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

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

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

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 8-12 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 10,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

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

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face

obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății și prevederile din certificatul de urbanism permit construirea unei clădiri cu destinație rezidențială,
- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere).

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

$$V_{\text{teren}} = 375,00 \text{ mp} \times 10,00 \text{ euro/mp} = 3.750,00 \text{ euro, rotund,}$$

$$V_{\text{teren}} = \mathbf{3.800,00 \text{ euro}}, \text{ echivalent } \mathbf{18.900,00 \text{ lei}}, \text{ valoare fără TVA}$$

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T27, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 375,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

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

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

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

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

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

$$\text{Valoarea obținută prin metoda comparației directe} = \mathbf{3.800,00 \text{ euro}}$$

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

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **18.900,00 lei**, respectiv **3.800,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară,
- ANEXA Nr. 2: Certificat de urbanism, HCL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34685 Gălbinași

Nr. cerere	123900
Ziua	12
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100156513684



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Galbinași, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34685	375	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 20213;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	Loc. Galbinași, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>182493 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 34685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10463.	A1
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 62, din 28/09/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI (Act Administrativ nr. 3453, din 10/05/2007 emis de PRIMARIA COM. GALBINASI);		
B3	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FILIP-ION AUREL	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (DOCUMENTELE TEHNICE ALE CADASTRULUI);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FILIP-ION AUREL	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

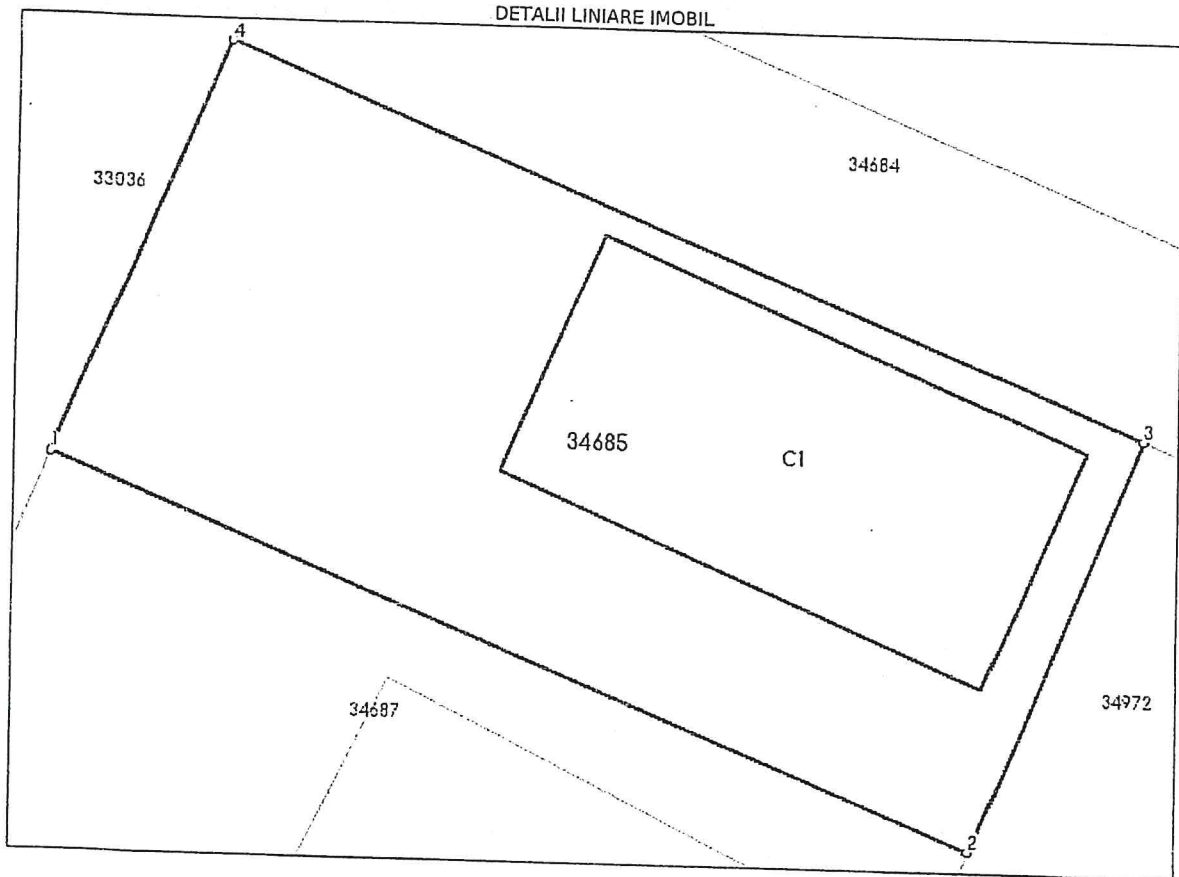
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34685	375	imobil inscris in CF sporadic 20213;

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	375	27	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	construcții de locuințe	114	Cu acte	S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp;

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	652.629,71 398.530,522	2	652.656,312 398.519,64	28.742
2	652.656,312 398.519,64	3	652.661,246 398.531,686	13.018
3	652.661,246 398.531,686	4	652.634,697 398.542,62	28.712





Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
4	652.634,697 398.542,62	1	652.629,71 398.530,522	13.085

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

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

Data și ora generării,  
 12/09/2023, 08:39



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr.46 din 13.09.2023**

În scopul:

**INFORMARE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1</sup> **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru**, cu domiciliul/sediul<sup>2</sup> în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul ....., cod poștal ....., str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, bl. - sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax 0371425064, e-mail ....., înregistrată la nr. din , pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi , T27 , sau identificat prin;

\*3) Plan de incadrare in zona  
T.27, Nr. cad: 34685 ; - 375 mp -curti constructii intravilan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 7/20.02.2012 a carei valabilitate s-a prelungit prin HCL nr 15/18.02.2022

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

**TEREN INTRAVILAN**

TEREN EXTRAVILAN

PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

**B. PROPRIETATE PRIVATĂ**

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORÎ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : curti constructii intravilan

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE

Intravilan - Zona pentru locuințe si functiuni complementare

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

**3. REGIMUL TEHNIC**

**INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE**



**OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ CE VOR FI AVUTE ÎN VEDERE LA PROIECTAREA INVESTIȚIEI** - Se va respecta H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată, actualizată).

Pentru eventualele lucrari de constructie se vor avea in vedere prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare si Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executarii lucrilor de contruire.

**Schimbarea functionalitatii zonei se poate face din zona pentru locuinte si functiuni complementare in zona pentru servicii la solicitarea proprietarului, prin Avizul Arhitectului Sef de la Consiliul Judetean Buzau**

REGIMUL DE ALINIÈRE A TERENULUI ȘI CONSTR. FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE: - Se vor respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (republicată, actualizată).

Teren in suprafata de 375 mp curti constructii intravilan

Regim de inaltime = P, P +1 + M, P+2, P+2+M

Amplasarea constructiilor fata de axul drumului national - 13 m ;

Amplasarea constructiilor fata de axul drumului comunal - 10 m ;

POT >30% <60% CUT >1.4

**ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE ȘI REFERINȚE CU PRIVIRE LA NOI CAPACITĂȚI PREVĂZUTE PRIN STUDIILE ȘI DOCUMENTAȚIILE ANTERIOR APROBATE:**

APĂ  CANALIZARE  ENERGIE TERMICĂ  ENERGIE ELECTRICĂ  
 GAZE  TRANSPORT URBAN  
 TELECOMUNICAȚII

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:**

D.N. \_\_\_\_\_  D.J. \_\_\_\_\_  D.C. \_\_\_\_\_  Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPTOP TOPOGRAFIC (APROBATĂ)

P.U.Z.  P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4</sup> pentru:

**INFORMARE TEREN**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU - Str. Democrației nr. 11, municipiul Buzău.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_  direct  prin poștă.

Prezentul Certificat de urbanism are 4 pagini.

- \_\_\_\_\_
- \*1) Numele și prenumele solicitantului.
  - \*2) Adresa solicitantului.
  - \*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
  - \*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
  - \*) Se completează, după caz:
    - Consiliului județean;
    - Primăria Municipiului București;
    - Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
    - Primăria Municipiului .....
    - Primăria Orașului .....
    - Primăria Comunei .....
  - \*\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
  - \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
    - primarul general al municipiului București
    - primarul sectorului .... al municipiului București
    - primar.
  - \*\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana responsabilă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



**5. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
- c) documentația tehnică/D.T., după caz (2 exemplare originale); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însușită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din Lege. În vederea eliberării Autorizației de construire se vor prezenta diplomele persoanelor care întocmesc documentațiile tehnice.

- P.A.C.                       P.O.E.                       P.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă - Primarie    | <input type="checkbox"/> gaze naturale          | Alte avize/acorduri:  |
| <input type="checkbox"/> canalizare - Bazin vitanjabil   | <input type="checkbox"/> telefonizare           | <input type="checkbox"/> TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău               |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate - Contract | <input type="checkbox"/> PETROM S.A.                                  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban        | <input type="checkbox"/> CONPET S.A. Ploiești                         |
|  |   | <input type="checkbox"/> amplasare și acces .....                     |
|  |   | <input type="checkbox"/> CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-<br>Ialomița  | <input type="checkbox"/> M.Ap.N. - Statul Major General                                 |
| <input type="checkbox"/> Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău  | <input type="checkbox"/> Serviciul Român de Informații                                  |
| <input type="checkbox"/> Direcția Silvică  | <input type="checkbox"/> Autoritatea Aeronautică Civilă Română                          |
| <input type="checkbox"/> Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră   | <input type="checkbox"/> Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn.Inform.(I.G.C.T.I.)      |
| <input type="checkbox"/> Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău  | <input type="checkbox"/> Certificat de performanță energetică a clădirii                |
| - Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției -<br>plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de<br>Proiecție Stereografic 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500,<br>1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău | <input type="checkbox"/> A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău              |
| <input type="checkbox"/> Inspectoratul Județean în Construcții Buzău   | <input type="checkbox"/> Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău                    |
|  | <input type="checkbox"/> Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale                  |
|  | <input type="checkbox"/> Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești           |
|  | <input type="checkbox"/> HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău                          |
|  | <input type="checkbox"/> Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău |
|  | <input type="checkbox"/> Autoritatea Națională pentru Turism                            |

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- Studiu de circulație                       Studiu geotehnic                       Studiu istoric
- Expertiza tehnică
- Verificare conform Legii nr. 10/1995

Acordul vecinilor în formă autentică

Altele:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,  
DRAGOMIR DUMITRU**



**SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**

**ARHITECT ȘEF,  
RESPONSABIL URBANISM  
BUZAIANU BARBU PETRONIA**

Achitat taxa de: SCUTIT conform Chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului  direct  prin poștă la data de 13.09.2023

1 EUR= 4.9697

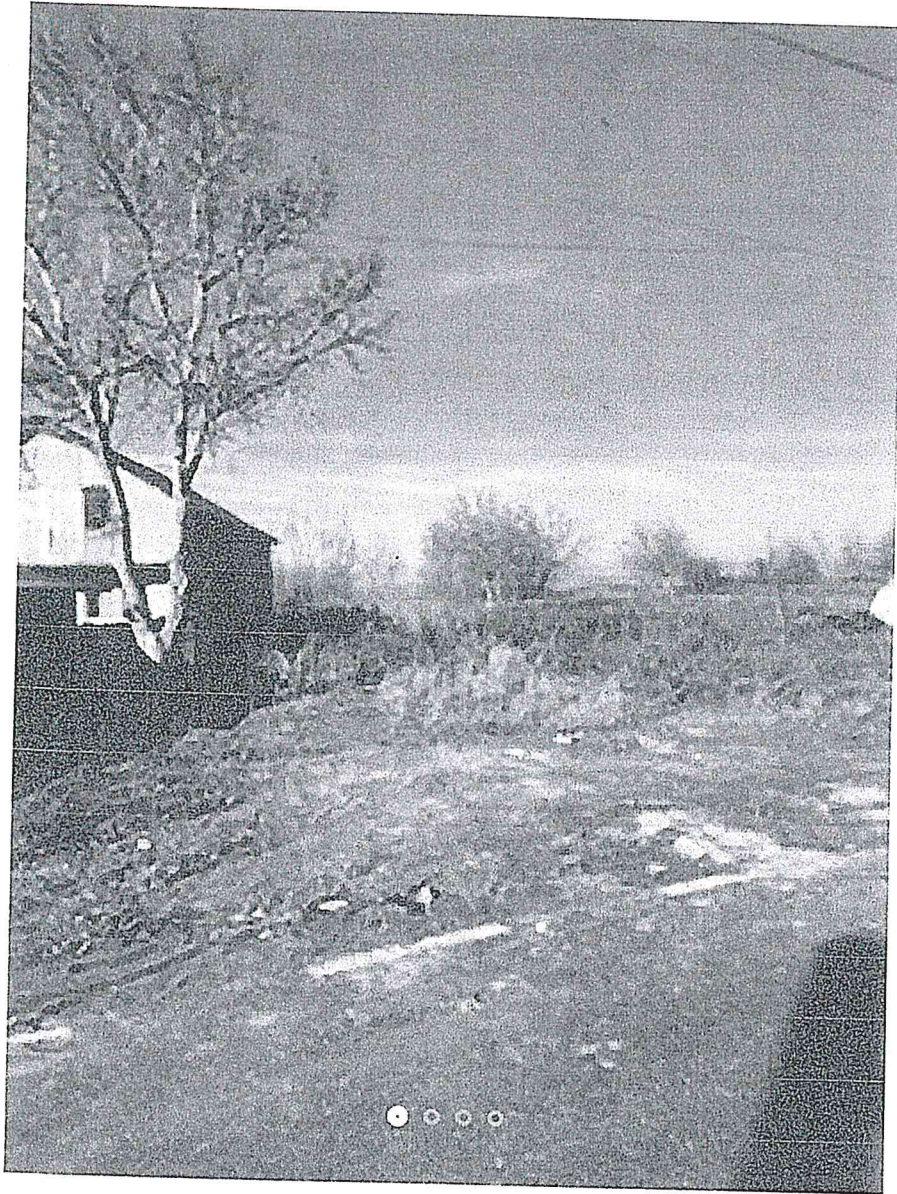
ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața teren	375.0	1,000.0	5,500.0	3,800.0
Data ofertei	sept. 2023	sept. 2023	sept. 2023	august 2023
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		14.0	15.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-30%	-25%	-15%
		-4.20	-3.75	-1.80
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		9.8	11.3	10.2
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate, exemplu - la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustări -30% pentru comparabila 1, -25% pentru comparabila 2 și -15% pentru comparabila 3; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		9.8	11.3	10.2
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vânzării)	Sept. 2023	septembrie 2023	septembrie 2023	august 2023
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero				
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		9.80	11.25	10.20
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Tabarasti-periferic	Tabarasti -DN 2B,	Galbinasi-DN2B-drum CAP
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-2.0%	-5.0%	-5.0%
		-0.20	-0.56	-0.51
Preț corectat (Euro / mp)		9.60	10.69	9.69



Ajustari: -2% pentru comparabila 1, ajustare -5% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul d.p.d.v. al CMBU; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	375.00	1,000.00	5,500.00	3,800.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro / mp)		0.31	2.56	1.71
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 1,00 EUR/mp la o diferenta de 1700,00 mp, respectiv 0,05 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(1000,00-375,00)/100*0,05$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(5500,00-375,00)/100*0,05$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(3800,00-375,00)/100*0,05$				
Deschidere la drum acces	13.02	10.00	25.00	dubla
ajustare pentru		0.30%	-1.20%	-5.00%
deschidere la drum acces (Euro / mp)		0.03	-0.13	-0.48
Ajustarile pentru lungime FS -0,3% pentru comprabila1, -1,2% pentru comparabila 1, (s-a apreciat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere) si ajustare-5,0% pentru comparabila 3, comparabila 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)		0.34	2.43	1.23
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		9.95	13.12	10.92
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal
		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		9.95	13.12	10.92
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, comparabile si subiect situate in zone cu utilitati similare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	2	1
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		1.5%	16.6%	7.0%
ajustare totală brută		1	3	3
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		5.5%	28.9%	26.5%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	10.00	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 375.00 mp				
Valoare Euro = 3,800.00 Euro				
Valoare teren = 18,900.00 LEI				





Postat 06 septembrie 2023

Vând teren intravilan Tabarasti .

14 000 €

PROMOVEAZĂ

CREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

1





# DESCRIERE

Vând teren intravilan ,Sat Tabarasti ,Strada Tineretului .Facilitați :asfalt,gaze ,apa ,curent ,carte funciara .Suprafața :1000 mp .Deschidere :10 mp pe ambele părți .

ID: 248399625

Vizualizări: 366

[Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

ionut\_dragomir84

Pe OLX din iunie 2020

Activ ieri la 16:47

Trimite mesaj

☎ 072 740 2532

*Adresa: //www.ro/d/ofertă/vand-teren-intravilan-tabarasti-id-248399625.html?*

*reason = extended\_srch - extended\_distance*



# Teren intravilan Buzau - Gălbinași 7 km

**15 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Teren intravilan

Vând teren intravilan cu o suprafață de 5500mp, deschidere 25m, lungime 220. Terenul este situat în Comuna Galbinasi, Sat Tabarasti, la 7 km de Buzau.

Utilitati la poarta:

- apa
- curent electric
- gaze
- asfalt

Proprietar, detin toate actele.

Terenul se vinde la pretul de 15 euro mp.

Pentru mai multe detalii la telefon.

07\*\*\*\*\*00 Traian

07\*\*\*\*\*24 Florin

- 0724987500

ID: 24483337

Vizualizări: 269

Raportează

Activ. 04. septembrie 2023

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-galbinași-7-km-id-24483337>

2



# DESCRIERE

Ideal pentru construirea de spatii de productie/depozite/locuinte. Vand 3.800 de mp in intravilanul comunei Galbinasi, la 7 km de Buzau, pe drumul national DN2B, Buzau-Braila. Terenul are o deschidere de 36 m si o lungime de 109 m, iesire directa atat in DN2B cat si in Drumul CAP si carte funciara. In zona exista toate utilitatile apa, gaze naturale, canalizare si energie electrica.

ID: 224162232

Vizualizări: 2641

[Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Gabi

Pe OLX din august 2021

Activ ieri la 20:53 - 11.09.2023

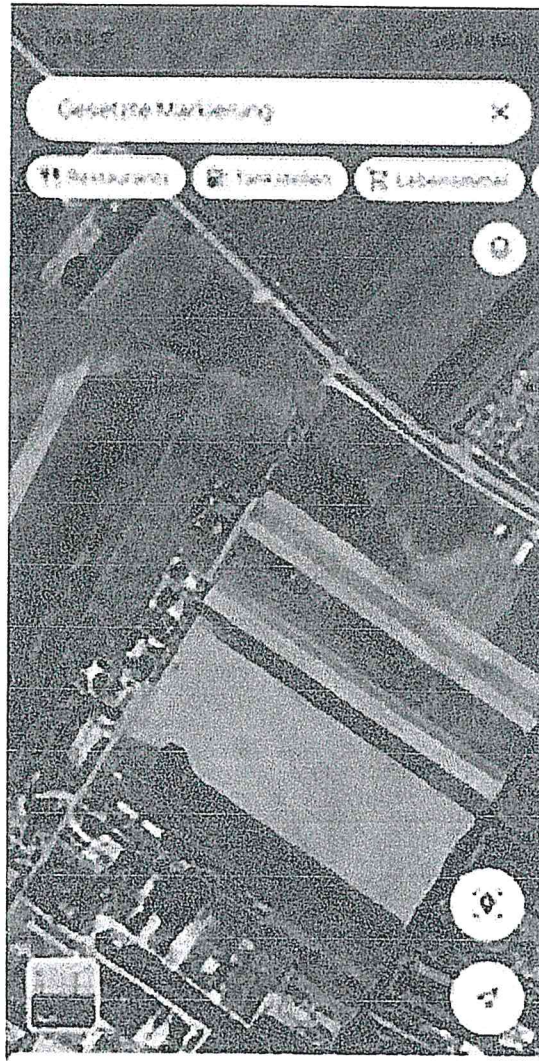
Trimite mesaj

☎ 074 056 4280

- terenul este c.s.p.

*https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-id-fay7S*  
*Actual? teren = ip % C. teren - teren*





Cesetite Mariborung  
Nici un teren disponibil pentru vânzare în acest moment

Postat 19 august 2023

## Vând teren intravilan Galbinasi

# 12 €

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

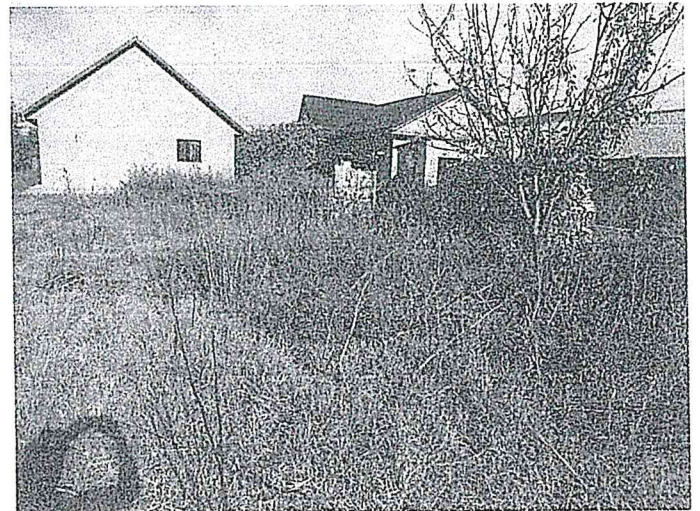
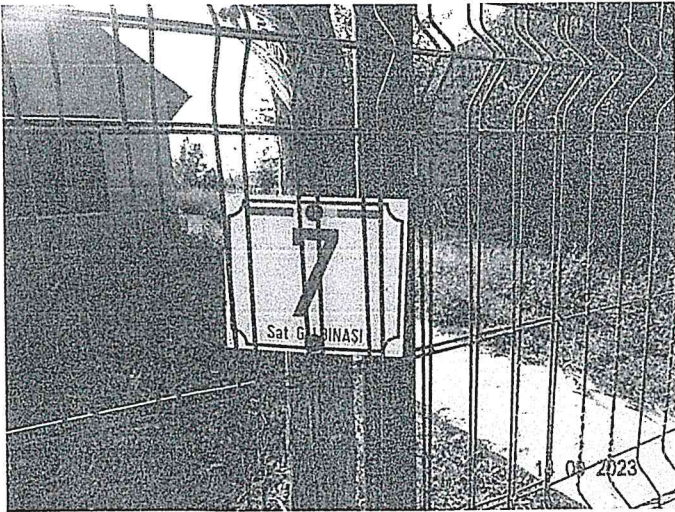
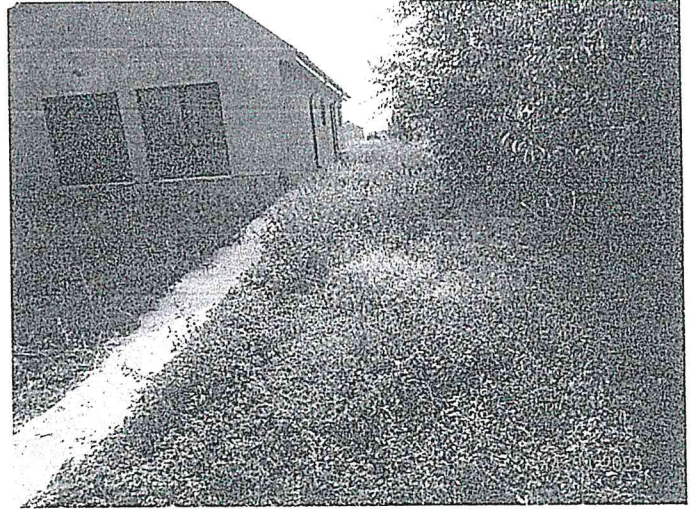
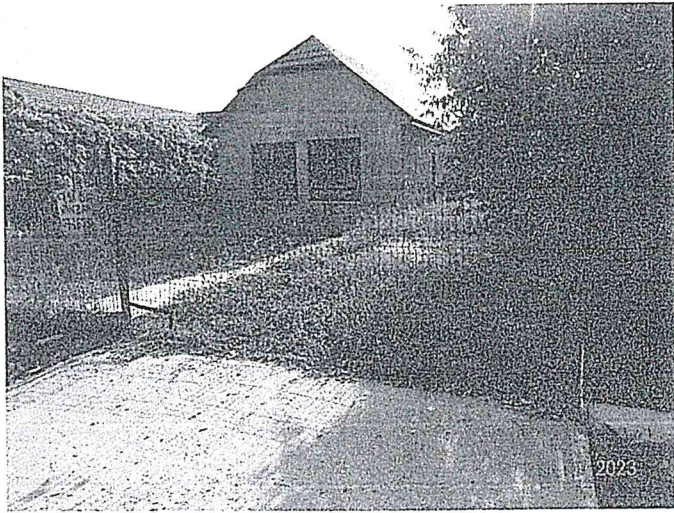
Persoana fizica

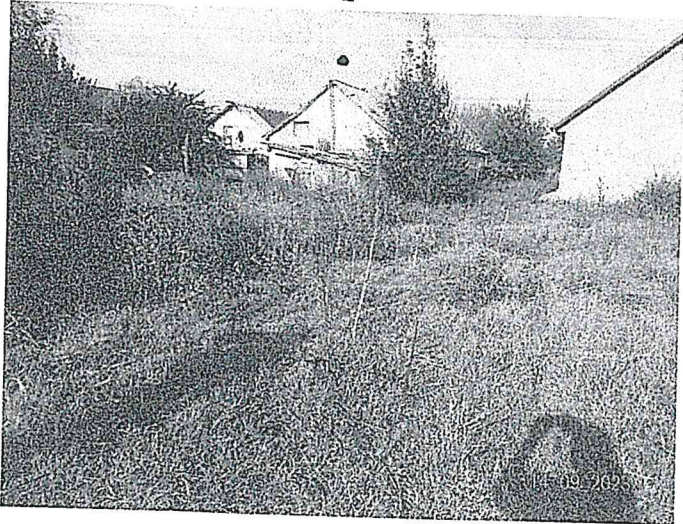
Suprafata utila: 3 800 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

3







ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluator autorizat  
**PETRE ION**  
Legitimatie Nr. 15176  
Valabil 2023  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR



ROMÂNIA  
COMUNA GĂLBINAȘI  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMAR

Nr.8150/19.09.2023

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău**

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(6), lit.b) din Ordonata de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, *consiliul local hotaraste vanzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.*

Conform art.354 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată.

Comuna Gălbinași detine în proprietate privată imobilul-teren situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, imobil a cărei folosință gratuită, a fost transmisă prin prisma prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, domnului Filip – Ion Aurel, în temeiul procesului verbal de punere în posesie nr. 3453/10.05.2007. Astfel, beneficiarul folosinței gratuite, cu respectarea prevederilor legale enunțate, a edificat pe terenul în speță, în baza Autorizației de construire nr.18/26.07.2012 emisă de Primăria Comunei Gălbinași, o locuință proprietate personală, în suprafață construită la sol de 114 m.p. (suprafață construită desfășurată 114 m.p.), înscrisă în cartea funciară a Comunei Gălbinași 34685 – C1, având numărul cadastral 34685 – C1.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei .

Terenul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr.10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Prin vânzarea terenului, Comuna Gălbinași va încasa integral pretul de vânzare stabilit în Raportul de evaluare nr.8127/18.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176, valabil 2023), potrivit căruia valoarea de piață asupra terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, este de 18.900 lei, respectiv 3.800 euro (10 euro/mp), valoare fără TVA întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion.

Pretul vânzării pentru bunul imobil este valoarea cea mai mare dintre pretul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion și valoarea de inventar a imobilului, conform art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Oportunitatea și eficiența vânzării rezidă și din faptul că pretul de vânzare în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat este de 18.900 lei, echivalent **3.800 euro**, valoare fără TVA, pret mai mare decât valoarea de inventar care este de 7.500 lei.

Fată de cele prezentate și raportat la necesitățile actuale în scopul atragerii de noi surse la bugetul local în baza prevederilor art.136, alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu art.364, alin.(1) și (2) din același act normativ potrivit căruia, „..... *autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale .....*”, respectiv „(1) *Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*„, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Comunei Gălbinași, spre dezbateră și aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, respectiv art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu alin.(6), lit.b) din actul normativ anterior menționat.*

**PRIMAR,**  
**DRAGOMIR DUMITRU**





ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI  
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi  
Telefon : 0371425064 fax: 0238-780022  
Email : [primariagalbinasi@yahoo.com](mailto:primariagalbinasi@yahoo.com)



Compartiment Agricol,Cadastru,Dezvoltare Rurala si urbanism  
Compartiment financiar-contabil,impozite si taxe locale,achizitii publice  
Nr. 8151 / 19.09.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil(teren) in suprafata masurata de 375 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,T27 ,numar cadastral 34685,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau

Avand in vedere,

-cererea domnului Filip Ion Aurel , inregistrata la Primaria comunei Galbinasi sub nr.5398 din 19.06.2023 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata masurata de 375 mp,teren inscris in Cartea Funciara a Comunei Galbinasi nr.34685,cu numarul cadastral 34685;

-prevederile H.C.L nr 53/31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile in vederea construirii de locuinte conform Legii 15/2003

- prevederile H.C.L. nr. 64/13.10.2006 privind stabilirea amplasamentului locurilor de casa acordate in temeiul H.C.L nr 62/28.09.2006 ,conform Legii nr.15/2003;

-prevederile H.C.L nr.62/28.09.2006 privind acordarea in folosinta gratuita a unui numar de 33 locuri de casa in baza Legii nr.15/2003.

- Raportul de Evaluare nr. 074/17.09.2023 inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr.8127/18.09.2023 intocmit de Petre Ion-Evaluator Autorizat,membru titular ANEVAR.

Comuna Galbinasi detine in proprietate un imobil-teren cu categoria de folosinta curti constructii, avand suprafata masurata de 375 mp, situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,T27 ,inscris in CF 34685 Galbinasi,numar cadastral 34685 care este in prezent liber de sarcini.

Pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Comunei Galbinasi,terenul-situat,in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,T27 ,inscris in CF 34685 Galbinasi,numar cadastral 34685 poate fi vandut in conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,art.364:

*"Exceptii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz,*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen*

Din extrasul de carte funciara nr. 123900 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau reiese faptul ca imobilul este intabulat cu drept de proprietate , mod dobandire prin lege in favoarea Comuna Galbinasi, domeniul privat.

Evaluarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator autorizat, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania prin Raportul de evaluare nr. 074/17.09.2023 inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr.8127/18.09.2023 , avand la baza standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.

In urma aplicarii metodei de evaluare , concluzia evaluatorului este ca valoarea de piata estimata a terenului intravilan, categoria de folosinta curti constructii situat in jud. Buzau, Galbinasi,sat Galbinasi,T27 ,inscris in CF 34685 Galbinasi,numar cadastral 34685 in suprafata masurata de 375 mp este de 18.900 lei, respectiv 3.800 euro fara tva, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referinta a evaluarii, valoare mai mare decat cea inregistrata in cadrul Inventarului activelor fixe. Imobilul-teren este inregistrat la numarul de inventar 18112 avand valoare de 7.500lei.

Terenul in cauza :

-nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depusa in temeiul actelor normative cu caracter special,privind fondul funciar ,respectiv al celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

-nu este grevat de sarcini;

- nu face obiectul vreunui litigiu;

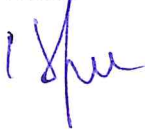
-nu figureaza cu datorii inscise la impozite si taxe.

Față de cele prezentate mai sus compartimentul agricol,cadastru,dezvoltare rurala si urbanism si compartimentul financiar-contabil,impozite si taxe locale,achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi, avizează favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unui imobil(teren)in suprafata masurata de 375 mp, situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,T27 ,inscris in CF 34685 Galbinasi,numar cadastral 34685, proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

In conformitate cu prevederile art.136 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, avizăm favorabil proiectul de hotărâre si propunem adoptarea lui în forma prezentată de initiator.

Consilier

Andrei Elena-Nicoleta



Intocmit,

Consilier

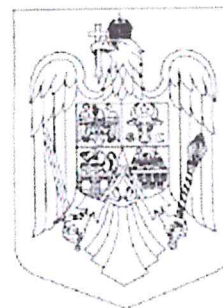
Grigore Tanta



Inspector,  
Gina Arghir



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI  
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi  
Telefon : 0371425064 , fax: 0238780022  
Email : [primariagalbinasi@yahoo.com](mailto:primariagalbinasi@yahoo.com)



Compartiment financiar-contabil,impozite si taxe locale,achizitii publice  
Nr.8087 Din 18.09.2023



### REFERAT

**privind aprobarea vânzării a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 375 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,T27 ,numar cadastral 34685,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau**

Avand in vedere,

- cererea domnului Filip Ion Aurel , inregistrata la Primaria comunei Galbinasi sub nr.5398 din 19.06.2023 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata masurata de 375 mp,teren inscris in Cartea Funciara a Comunei Galbinasi nr.34685,cu numarul cadastral 34685;
- prevederile H.C.L nr.53/31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile in vederea construirii de locuinte conform Legii 15/2003
- prevederile H.C.L. nr. 64/13.10.2006 privind stabilirea amplasamentului locurilor de casa acordate in temeiul H.C.L nr 62/28.09.2006 ,conform Legii nr.15/2003;
- prevederile H.C.L nr.62/28.09.2006 privind acordarea in folosinta gratuita a unui numar de 33 locuri de casa in baza Legii nr.15/2003.

Comuna Galbinasi detine in proprietate un imobil-teren cu categoria de folosinta curti constructii, avand suprafata masurata de 375 mp,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi ,T27 ,inscris in CF 34685 a comunei Galbinasi,numar cadastral 34685.

Pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Comunei Galbinasi,terenul-situat in comuna Galbinasi, ,sat Galbinasi ,T27 ,inscris in CF 34685 a comunei Galbinasi,numar cadastral 34685 poate fi vandut,in conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,art.363,art 364:

*Art 363,alin (2),alin (6)*

*“Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat  
(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede alfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin rapoart de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

**Art 364,alin(1),alin (2)**

*Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Proiectul de hotarare are ca scop vanzarea conform dreptului de preempțiune a unui imobil in suprafata, **masurata de 375 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,T27 ,numar cadastral 34685** proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

Din extrasul de carte funciara nr. 34685 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau reiese faptul ca imobilul este intabulat cu drept de proprietate , mod dobandire prin lege in favoarea Comuna Galbinasi, domeniul privat cat si o constructive cu destinataia de locuinta in suprafta construita la sol de 114 mp aflata in proprietatea domnului Filip Ion Aurel .

Evaluarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator autorizat, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania prin Raportul de evaluare nr. 074/17.09.2023 inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr.8127 / 18.09.2023 , avand la baza standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.

In urma aplicarii metodei de evaluare , concluzia evaluatorului este ca valoarea de piata estimata a terenului intravilan, categoria de folosinta curti constructii situat in jud. Buzau, comuna Galbinasi, sat Galbinasi,T27,in suprafata masurata de 375 mp este de 18.900 lei, respectiv 3.800 euro, fara tva, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referinta a evaluarii, valoare mai mare decat cea inregistrata in cadrul Inventarului activelor fixe. Imobilul-teren este inregistrat la numarul de inventar 18112 avand valoare de 7500 lei.

Fata de cele relatate mai sus,va rog sa initiati un proiect de hotarare privind aprobarea vanzarii de către Unitatea Administrativ - Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău, a terenului în suprafață masurata de 375 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,T27 ,numar cadastral 34685,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

Consilier  
Andrei Elena-Nicoleta



Intocmit,  
Consilier achizitii publice  
Buzaianu Barbu Petronia

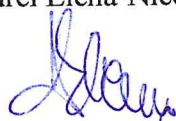


**DATELE DE IDENTIFICARE**

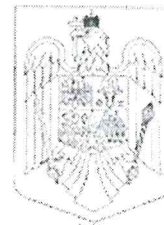
a terenului in suprafata masurata de de 375 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,T27 ,numar cadastral 34685,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau

Nr.crt	Numar de inventar	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii	Valoarea de inventar(lei)	Situatie juridica actuala
1	18112	Teren intravilan	Suprafata masurata= 375mp Categoria de folosinta curti constructii; Sat Galbinasi; Tarlaua nr. 27, parcela 356; Numar cadastral 34685	2006	7.500	Hotararea Consiliului Local Gălbinași nr. 53/31.08.2006

Intocmit,  
Compartiment financiar-contabil,impozite si taxe locale,achizitii publice  
Consilier Andrei Elena-Nicoleta



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZAU  
UAT GALBINASI  
CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ: 3724440  
e-mail: \_\_\_\_\_  
STR.TUDOR GHEORGHE,NR.5  
NR. \_754\_ DIN 03.10.2023



CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE  
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei FILIP-ION AUREL, numărul \_754\_ din data de 03.10.2023, cu domiciliul în sat GALBINASI, strada BARIEREI, nr. 7, județul BUZAU, cu CNP 1830305100162, având calitatea de proprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la numărul de rol nominal unic 2213 se atestă următoarele:

FILIP-ION AUREL, FILIP-ION NICOLETA, adresa sat GALBINASI, strada BARIEREI, nr. 7, județul BUZAU cu C.N.P.-ul 1830305100162

- clădire spațiu locuibil la parter, suprafață construită desfășurată deținută: 114.00 m<sup>2</sup>, din beton armat și cadre din beton-b.a.c.b., anul: 2012, fără instalații, rezidențială, cotă impozitare 0.11%, val.imp.: 88156.20 - NR. CAD 34685- C1, , adresa: sat GALBINASI, strada BARIEREI, nr. 4, județul BUZAU

- teren intravilan, curți construcții, NR CAD. 34685. DREPT DE FOLOSINTA GRATUIT CONF. LEGEA 15/2003., suprafață deținută: 375.00 m<sup>2</sup>, , T:27, P:, L:, , adresa: sat GALBINASI, strada BARIEREI, nr. 4, județul BUZAU

Valoare de impunere: 88156.20 lei.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu datorii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se eliberează cu debitele înregistrate până la data decesului iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organului fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat nu poate fi folosit pentru vânzare.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din legea numărul 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

PRIMAR,  
DRAGOMIR DUMITRU  
(prenume, nume și stampila)



Întocmit astăzi 03.10.2023  
Inspector, CUCU OCTAVIAN  
(funcția, prenume, nume și semnătura)

Domnule Primar



Subsemnatul Filip-Ion Aurel, cu domiciliul în com. Galbinași, sat Galbinași, jud. Buzău prin prezenta solicit oproberea cumpărării terenului în suprafață de 375 mp (din acte 300 mp) atribuit conform legii nr. 15/2003, înscris în cartea funciară a com. Galbinași nr. 34685 având nr. cadastral 34685.

Fac precizarea că pe acest teren este edificată o construcție în suprafață de 114 mp, proprietatea mea cu nr. cadastral 34685 - C1, construcție autorizată conform autorizației de construire nr. 18 din 26/07/2012.

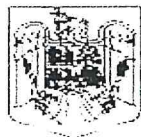
Anexez în copie următoarele documente:

- proces verbal de punere în posesie nr. 3453 din 10/05/2007
  - autorizație de construire nr. 18 din 26/07/2012.
  - proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 20 din 06/08/2020
- Vă mulțumesc.

Data: 10 iul 2023







ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA GALBINASI  
CONSILIUL LOCAL GALBINASI

HOTARARE  
privind acordarea in folosinta gratuita  
a unui numar de 33 locuri de casa  
in baza Legii nr. 15/2003

Consiliul local Galbinasi, judetul Buzau ;

Avand in vedere prevederile :

- Expunerea de motive a primarului comunei , nr. 5008/ 27.09.2006 ;
- Referatul comisiei de aplicare a Legii nr. 15/2003 , inregistrat la nr. 4777/12.09.2006
- Expunerea de motive a primarului comunei , nr. 3708/12.07.2006 ;
- Prevederile Legii nr.15/2003 , privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala , cu modif. si completari ulterioare ;
- Prevederile H.G. nr. 896/29.07.2003 , pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 ;

In temeiul art. 38 alin. 2) lit. c) si art. 46 alin. 1) din Legea nr. 215/2001 , a administratiei publice locale , modificata si completata cu Legea nr. 286/2006 ;

HOTARASTE :

**Art. 1: (1)** Se aproba acordarea in folosinta gratuita , pe durata existentei locuintei proprietate personala , a unui **numar de 33 (treizeci si trei) locuri de casa** , in vederea construirii unei locuinte proprietate personala de catre tinerii cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani , conform **Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare** .

**(2)** : Persoanele carora li s-a aprobat cererea de atribuire a unui loc de casa in baza art. 1 , si datele de identificare a terenului aprobat sunt prevazute in **Anexa nr. 1** la prezenta hotarare , care face parte integranta din aceasta .

**(3)** Terenurile se acorda persoanelor prevazute in **Anexa nr. 1** , cu titlu gratuit pe durata existentei locuintei proprietate personala .

**Art. 2 (1)** Beneficiarii terenurilor pentru construirea de locuinte proprietate personala sunt obligati sa inceapa constructia locuintei in termen de **1 (unu) an** de la data atribuirii terenului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , rep. cu modif. si compl. ulterioare** .

**(2)** In cazul nerespectarii conditiilor prevazute la alin. 1 , prin hotarare de consiliu local i se va retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit .

**Art. 3 : (1)** In termen de 15 zile de la data comunicarii prezentei hotarari catre Institutia Prefectului judetului Buzau , persoanele prevazute in Anexa nr. 1 sunt obligate sa se prezinte la sediul Primariei comunei Galbinasi in vederea stabilirii amplasamentului lotului atribuit .



(2) In caz de neprezentare in termenul prevazut de prezenta hotarare , se considera ca persoana respectiva refuza primirea lotului pentru construirea de locuinta proprietate personala .

**Art. 4 :** Terenurile aprobate in baza art. 1 se afla in proprietatea privata a comunei Galbinasi , fiind disponibile pentru acordarea in vederea construirii de locuinte proprietate personala conform **Legii nr. 15/2003 cu modif. si compl. ulterioare** .

**Art. 5 (1)** Se respinge un numar de 26 (doua zeci si sase ) cereri prin care a fost solicitata atribuirea de locuri de casa conform **Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare** .

(2) Persoanele carora li s-au respins cererile formulate in baza **Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare** , sunt prevazute in **Anexa nr. 2** la prezenta hotarare .

**Art. 6 :** Secretarul comunei va transmite prezenta hotarare persoanelor si autoritatilor interesate si o va afisa la sediul Primariei pentru a fi adusa la cunostinta cetatenilor .

Presedinte de sedinta ,  
Tanase Nicolae



Contrasemneaza ,  
secretar

Jr. Pavel Diana Mariana

Nr. 62 / 28.09.2006

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 13 voturi pentru , 0 abtineri si 0 voturi impotriva .



CONFORM CU ORIGINALUL

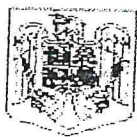


ANEXA NR. 1  
La Hotararea Consiliului local Galbinasi  
Nr. 62 / 28.09.2006

**TABEL NOMINAL**  
**cu persoanele carora li s-au atribuit loturi**  
**pentru construirea de locuinte proprietate personala**  
**conform Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare**

Nr. Crt.	Numele si prenumele persoanei care a solicitat teren	Domiciliul	Suprafata aprobata cf. Legii nr. 15/2003 , modif. si complet. ulterior
1.	FILIP AUREL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
2.	IONESCU DANIELA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
3.	CRISTEA MONICA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
4.	GRAMA NICOLETA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
5.	ARSENE VERONICA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
6.	TUDOR RODICA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
7.	VLADOIU MARIUS	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
8.	STOICA GABRIEL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
9.	IORDACHE FLORIN	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
10.	NICOLAE LAURENTIU DAN	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
11.	NICOLAE GEORGETA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
12.	FRONIA COSTEL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
13.	TOMA MARIAN GABRIEL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
14.	IORDAN FLORIN	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
15.	GHEORGHE VOIREL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
16.	CIRLAN IULIANA PAULA	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.
17.	STROE IONEL NINEL	Com. Galbinasi Sat Galbinasi	300 m.p.





ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA GALBINASI  
CONSILIUL LOCAL GALBINASI

**HOTARARE**

privind stabilirea amplasamentului locurilor de casa  
acordate in temeiul H.C.L. nr. 62/28.09.2006 , conform Legii nr. 15/2003

Consiliul local Galbinasi , judetului Buzau ;  
Avand in vedere prevederile :

- Raportul de avizare intocmit de comisia pentru activitati economico-financiare , munca , agricultura , administrarea domeniului public si privat al comunei Galbinasi , urbanism si protectia mediului nr. 5373/12.10.2006 ;
- Prevederile Legii nr.15/2003 , privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala , cu modif. si completari ulterioare ;
- Prevederile H.G. nr. 896/29.07.2003 , pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 ;

In temeiul art. 38 alin. 2) lit. c) si art. 46 alin. 1) din Legea nr. 215/2001 , a administratiei publice locale , modificata si completata cu Legea nr. 286/2006 ;

**HOTARASTE :**

**Art. 1: (1)** Se aproba repartizarea loturilor si stabilirea amplasamentului locurilor de casa , acordate in temeiul H.C.L. nr. 62/28.09.2006 , conform Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare .

(2) : Repartizarea loturilor si stabilirea amplasamentului acestora pentru persoanele care au primit teren pentru construirea de locuinte in baza H.C.L. nr. 62/28.09.2006 , se aproba conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare .

**Art. 2 :** In termen de 15 zile de la data adoptarii prezentei hotarari , persoanelor carora li s-au atribuit terenurile pentru construirea de locuinte vor fi puse in posesie , prin grija primarului comunei Galbinasi pe baza de proces-verbal , cf. Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare .



nr. 1  
nasi

jud  
con

Lur  
(1

3,

**Art. 3** Secretarul comunei va transmite prezenta hotarare persoanelor si autoritatilor interesate si o va afisa la sediul Primariei pentru a fi adusa la cunostinta cetatenilor .

Presedinte de sedinta ,  
Tanase Nicolae



Contrasemneaza ,  
secretar  
Jr. Pavel Diana Mariana

*Diana Mariana Pavel*

Nr. 64 / 13.10.2006

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 13 voturi pentru , 0 abtineri si 0 voturi impotriva



SECRETAR CU  
PERSONALUL

ANEXA NR. 1  
La Hotararea Consiliului local Galbinasi  
Nr. 641 / 2006

**TABEL NOMINAL**  
cu persoanele carora li s-au atribuit loturi  
pentru construirea de locuinte proprietate personala  
conform Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare

Nr. Crt.	Numele si prenumele persoanei care a solicitat teren	Domiciliul	Suprafata aprobata cf. Legii nr. 15/2003 , modif. si complet.ulterior	Amplasamentul terenului
1.	FILIP AUREL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 7 , tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
2.	IONESCU DANIELA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 5 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
3.	CRISTEA MONICA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 1 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
4.	GRAMA NICOLETA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 15 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
5.	TUDOR RODICA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 13 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
6.	VLADOIU MARIUS	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 18 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
7.	STOICA GABRIEL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 20 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
8.	NICOLAE LAURENTIU DAN	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 3 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
9.	NICOLAE GEORGETA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 14 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
10.	FRONIA COSTEL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 23 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
11.	TOMA MARIAN GABRIEL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 26 tarlăua nr. 27 Sat Galbinasi
12.	IORDAN FLORIN	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 1 tarlăua nr. 14 Sat Galbinasi
13.	GHEORGHE VOIREL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 2 tarlăua nr. 14 Sat Galbinasi
14.	CIRIAN IULIANA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 22



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:  
**ACT DE LOTIZARE (PARCELARE)**

Subscrisul. **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GALBINASI**, judetul Buzau, reprezentat prin domnul primar, DRAGOMIR DUMITRU, domiciliat in comuna Galbinasi, sat Galbinasi, judetul Buzau si doamna secretara PAVEL DIANA MARIANA, domiciliata in Buzau, str. Ciochinescu, bloc 7C. et. 4, ap. 18, judetul Buzau, am convenit la dezmembrarea suprafetei de 36950 mp teren pasune, situat in extravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, tarlaua 27, judetul Buzau, imobil dobandit prin Hotarirea nr. 53/31.08.2006 a Consiliului Local al Comunei Galbinasi, privind aprobarea domeniului privat din patrimoniul comunei Galbinasi, judetul Buzau, inscris in cartea funciara nr.1075 a comunei Galbinasi, judetul Buzau, conform incheierii nr. 50306/8.01.2007 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, cu numar cadastral 4062, in urmatoarele corpuri de proprietate, dupa cum urmeaza:

**Lotul nr. 1, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - izlaz pe 20,00 m , la sud – rest proprietate pe 20,00 m. la est – rest proprietate pe 15,00 m. la vest – drum pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4090, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 2, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor : la nord - izlaz pe 46,67 m la sud – rest proprietate pe 46,67 m. la est – rest proprietate pe 15,00 m, la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4091. asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 3, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - izlaz pe 46,67 m, la sud – rest proprietate pe 46,67 m. la est – rest proprietate pe 15,00 m. la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4092. asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 4, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - izlaz pe 20,00 m , la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – izlaz pe 15,00 m. la vest – rest proprietate pe 15,00 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4093, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 5, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 20,00 m, la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – rest proprietate pe 15,00 m . la vest – drum pe 15,00 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4094, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.--

**Lotul nr. 6, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 46,67 m, la sud – rest proprietate pe 46,67 m, la est – rest proprietate pe 15,00 m, la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4095, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.--

**Lotul nr. 7, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 46,67 m, la sud – rest proprietate pe 46,67 m. la est – rest proprietate pe 15,00 m, la vest – rest proprietate pe 15,00 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4096, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 8, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 20,00 m, la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – izlaz pe 15,00 m. la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4097, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.--

**Lotul nr. 9, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 20,00 m, la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – rest proprietate pe 15,00 m . la vest – drum pe 15,00 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4098, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract---

**Lotul nr. 10, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 46,67 m, la sud – rest proprietate pe 46,67 m, la est – rest proprietate pe 15,00 m, la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4099, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 11, constand in suprafata de 700 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 46,67 m, la sud – rest proprietate pe 46,67 m, la est – rest proprietate pe 15,00 m. la vest – rest proprietate pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4100, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 12, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 20,00 m. la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – izlaz pe 15,00 m . la vest – rest proprietate pe 15,00 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4101, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract---

**Lotul nr. 13, constand in suprafata de 300 mp teren pasune**, avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 20,00 m . la sud – rest proprietate pe 20,00 m, la est – rest proprietate pe 15,00 . la vest – drum pe 15,00 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4102, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract---



CONFORM CUI  
ORIGINALUL







**Lotul nr. 62, constand in suprafata de 300 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 22,50 m, la sud – rest proprietate pe 22,50 m, la est – rest proprietate pe 13,33 m. la vest – drum pe 13,33 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4151, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 63, constand in suprafata de 700 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 52,50 m, la sud – rest proprietate pe 52,50 m, la est – rest proprietate pe 13,33 m. la vest – rest proprietate pe 13,33 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4152, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 64, constand in suprafata de 300 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 22,50 m, la sud – rest proprietate pe 22,50 m. la est – rest proprietate pe 13,33 m, la vest – drum pe 13,33 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4153, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 65, constand in suprafata de 700 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 52,50 m, la sud – rest proprietate pe 52,50 m, la est – rest proprietate pe 13,33 m. la vest – rest proprietate pe 13,33 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4154, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 66, constand in suprafata de 300 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 22,50 m, la sud – rest proprietate pe 22,50 m, la est – rest proprietate pe 13,33 m. la vest – drum pe 13,33 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4155, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 67, constand in suprafata de 700 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 52,50 m, la sud – rest proprietate pe 52,50 m, la est – rest proprietate pe 13,33 m. la vest – rest proprietate pe 13,33 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4156, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 68, constand in suprafata de 304 mp teren pasune,** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 22,50 m, la sud – izlaz pe 22,50 m, la est – rest proprietate pe 13,50 m. la vest – drum pe 13,50 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4157, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 69, constand in suprafata de 696 mp teren pasune,** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 52,50 m, la sud – izlaz pe 47,50 m, la est – rest proprietate pe 8,49 m si izlaz pe 7,08 m. la vest – rest proprietate pe 13,50 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4158, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 70, constand in suprafata de 517 mp teren pasune,** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 15,92 m, la sud – izlaz pe 22,53 m, la est – rest proprietate pe 24,51 m, la vest – rest proprietate pe 40,46 m, imobilul avand numar cadastral provizoriu 4159, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

**Lotul nr. 71, constand in suprafata de 300 mp teren pasune.** avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor :la nord - rest proprietate pe 24,47 m. la sud – izlaz pe 34,64 m, la est – izlaz pe 34,64 m, la vest – rest proprietate pe 24,51 m. imobilul avand numar cadastral provizoriu 4160, asa cum indica schita de plan anexata prezentului contract.---

Evaluez terenul care face obiectul actului de lotizare (parcelare) la suma totală de 50.000 (cincizeci mii) lei (RON), stabilita prin aplicarea, la cererea noastra, a partilor, a expertizei efectuata la cererea Camerei Notarilor Publici Ploiesti, conform Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 122/1998.--

Subscrisul **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GALBINASI,** judetul Buzau, prin reprezentantii legali, am intrat in stapanire de drept si de fapt asupra loturilor din terenul susmentionat, bunurile respective fiind libere de sarcini si servituti, conform extrasului de carte funciara nr.57592/13.03.2007, al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, nefiind afectate de nici o garantie imobiliara, sau de alte sarcini ori servituti.----

Cu ocazia autentificarii actului, noua, partilor contractante, ni s-au pus in vedere si explicat dispozitiile legale cu privire la combaterea evaziunii fiscale si consecintele penale si civile ale nedeclararii reale a valorii imobilelor si ne asumam raspunderea dovedirii ca nerealta sau neserioasa a valorii declarate de noi, taxarea autentificarii actului facandu-se la valoarea declarata de parti, care corespunde valorii rezultata din aplicarea expertizei tehnice efectuata la cererea Camerei Notarilor Publici Ploiesti, conform Legii nr.122/1998.-----

Taxe pentru perfectarea prezentului contract, ma privesc pe mine, partea, conform conventiei.-----

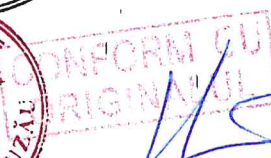
Redactat si autentificat de si la Biroul Notarului Public **STEFAN VERGU** astăzi, 19 martie 2007, in sase exemplare, din care cinci exemplare s-au eliberat partii.-----

\_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA GALBINASI  
CONSILIUL LOCAL GALBINASI

HOTARARE

privind repartizarea loturilor si stabilirea amplasamentului final al locurilor de casa acordate conform Legii nr. 15/2003

Consiliul local Galbinasi, judetul Buzau;

Avand in vedere prevederile:

- Expunerea de motive a primarului comunei inregistrata la nr. 3659/ 16.05.2007;
- Raportul de avizare intocmit de comisia pentru invatamant, sanatati familie, protectie sociala, activitati social-culturale si culte, nr. 3892/22.05.2007;
- Prevederile Legii nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modif. si completarile ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 896/29.07.2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003;
- Hotararile Consiliului local Galbinasi nr. 62/28.09.2007, nr. 64/13.10.2007 si nr. 65/13.10.2007;

In temeiul art. 38 alin. 2) lit. c) si art. 46 alin. 1) din Legea nr. 215/2001, a administratiei publice locale, modificata si completata cu Legea nr. 286/2006;

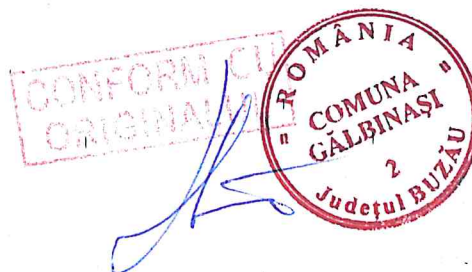
HOTARASTE:

Art. 1: (1) Se aproba repartizarea loturilor si stabilirea amplasamentului final al locurilor de casa, acordate in temeiul Legii nr. 15/2003, cu modif. si compl. ulterioare, in baza H.C.L. nr. 65/ 13.10.2007 si H.C.L. nr. 64/ 13.10.2007, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

(2): Repartizarea loturilor si stabilirea amplasamentului acestora pentru persoanele care au primit teren pentru construirea de locuinte in baza H.C.L. nr. 65/ 13.10.2007 si H.C.L. nr. 64/ 13.10.2007, s-au stabilit in conformitate cu Documentatiile de carte funciara si cu Actele de lotizare (parcelare) autentificate sub nr. 939/19.03.2007 si nr. 940/19.03.2007 la B.N.P. Stefan Vergu.

Art. 2: (1) Terenurile se acorda persoanelor prevazute in Anexa nr. 1, cu titlu gratuit pe durata existentei locuintei proprietate personala.

(2) Beneficiarii terenurilor pentru construirea de locuinte proprietate personala sunt obligati sa inceapa constructia locuintei in termen de 1 (unu) an de la data punerii in posesie cu terenul atribuit si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, rep. cu modif. si compl. ulterioare.



21

(3) In cazul nerespectarii conditiilor prevazute la alin. 1 , prin hotarare de consiliu local i se va retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit .

(4) Constatatarea , ulterioara adoptarii prezentei hotarari , a unor declaratii pe proprie raspundere neconforme cu adevarul , formulate de beneficiarii de prevederile **Legii nr. 15/2003 cu modif. si compl. ulterioare** , atrage raspunderea penala a acestor persoane si duce la anularea dreptului de folosinta gratuita a terenului si la plata de despagubiri catre Consiliul local Galbinasi .

(5) Anularea dreptului de folosinta gratuita asupra terenului atribuit cf. **Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare** , in situatia prevazuta la **alin. (4)** , se va face prin hotarare de consiliu local , iar stabilirea despagubirilor se va face prin hotarare judecatoreasca .

**Art. 5 :** Terenurile aprobate in baza **Anexei nr.1** la prezenta hotarare se afla in proprietatea privata a comunei Galbinasi , fiind disponibile pentru acordarea in vederea construirii de locuinte proprietate personala conform **Legii nr. 15/2003 cu modif. si compl. ulterioare** .

**Art. 6 :** Se retrage dreptul de folosinta gratuita in vederea construirii de locuinte proprietate personala cf. **Legii nr. 15/2003 , cu modif. si compl. ulterioare** , persoanelor prevazute in **Anexa nr. 2** la prezenta hotarare , ca urmare a neprezentarii in vederea punerii in posesie si a achizitionarii documentatiei de carte funciara .

**Art. 7 :**(1) Prevederile H.C.L. nr. 62/28.09.2006 , H.C.L. nr. 64/13.10.2006 si H.C.L. nr. 65/13.10.2006 se modifica si se completeaza cu prederile prezentei hotarari .

(2) Orice alte prevederi contrare prezenetei hotarari se abroga .

**Art. 8 :** Secretarul comunei va transmite prezenta hotarare persoanelor si autoritatilor interesate si o va afisa la sediul Primariei pentru a fi adusa la cunostinta cetatenilor .

Presedinte de sedinta ,  
Radu Ion



Contrasemneaza ,  
Secretar  
jr. Pavel Diana Mariana

Nr. 27 / 23.05.2007

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 13 voturi pentru , 0 abtineri si 0 voturi impotriva

CONFORM CU ORIGINALUL



227

13.	NICOLAE LAURENTIU DAN	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 50 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1669/02.05.2007
14.	NICOLAE SILVIAN	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 53 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1728/02.05.2007
15.	FILIP AUREL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 54 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1663/02.05.2007
16.	IONESCU DANIELA	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 58 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1664/02.05.2007
17.	MANOLACHE ION	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 62 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1668/02.05.2007
18.	STROE IONEL	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 64 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1715/02.05.2007
19.	LUPASCU ION ALIN	Sat Galbinasi	300 m.p.	Lotul nr. 68 , tarlăua nr. 27 , Sat Galbinasi	Chitanta nr. 1671/02.05.2007
20.	DRAGUSIN LAURENTIU	Sat Tabarasti	300 m.p.	Lotul nr. 1 , tarlăua nr. 15 , Sat Tabarasti	Chitanta nr. 1681/02.05.2007



CONFORM  
SISTEMULUI

Județul Buzau , Comuna Galbinasi  
Consiliul local Galbinasi

PROCES-VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE Nr. 3453  
Din data de 10 mai 2007

Încheiat astăzi, 10.05 2007 , am procedat astazi la delimitarea terenului si punerea in posesie a beneficiarului de prevederile Legii nr. 15 / 2003 , dna/dl. FILIP-ION AUREL

Terenul in se afla pe teritoriul comunei Galbinasi , in extravilanul satului Galbinasi :  
Suprafata de 300 m.p. , categoria de folosinta arabil ( conform actelor doveditoare anexate ) , nr. tarla 27 , lotul nr. 54 (4) ( cf. documentatiei cadastrale si a actului de lotizare ) .

	Dimensiuni	Numele si prenumele vecinului
Nord	22,50 m	Hristice Iancu
Sud	22,50 m	Fonescu Daniela
Est	13,33 m	
Vest	13,33 m	Deum

Forma , mersul liniei de hotar , distantele masurate intre puncte și vecinatati se afla pe schita sumara de pe verso .

Prezentul proces-verbal s-a incheiat in 2 exemplare din care unul pentru proprietar , unul pentru Consiliul local si unul pentru beneficiarul cf. Legii nr. 15/2003 .

Primar,  
Dragomir Dumitru

L.S.



Beneficiar  
( sau reprezentantul legal al acestuia )

CONFORM CU ORIGINALUL



## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
20213	300	Loc. Galbinasi, Str. Barierei, Nr. 7, Tarla 27, Județ Buzau
Nr. Carte funciara		Unitatea Adiministrativ Teritorială (UAT)
20213		GALBINASI

Parcela (Teren)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	398543.220	652633.980	22.51
2	398534.740	652654.830	13.33
3	398522.400	652649.800	22.50
4	398530.870	652628.960	13.33

S(Teren)=299.92mp P=71.66m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	398524.072	652656.943	7.18
6	398530.636	652659.854	15.70
7	398536.952	652645.481	7.17
8	398530.494	652642.370	15.93

S(C1)=113.41mp P=45.97m

A. Date referitoare la teren			
Număr parcela	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	300	Teren împrejmuit cu gard de plasa, respectiv de lemn.
Total		300	

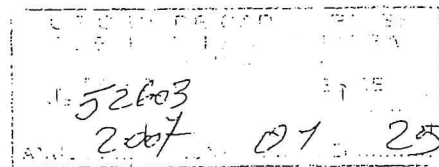
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	113	Locuinta, Parter, Edificată în 2020, Suprafața construită 113mp, Suprafața construită desfășurată 113mp.
Total		113	

Suprafață totală măsurată a imobilului =300 mp  
Suprafața din act =300 mp

<p>Executant: Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Autorizație Categoria A, Seria RO-B-F, NR. 2004</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data 21.04.2021</p>	
--	--

LOT 54



**DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU ATRIBUIREA  
NUMARULUI CADASTRAL**

Proprietari: **CONSILIUL LOCAL GALBINASI**

**Extravilan Sat Galbinasi tarla 27**

Localitatea **Galbinasi**

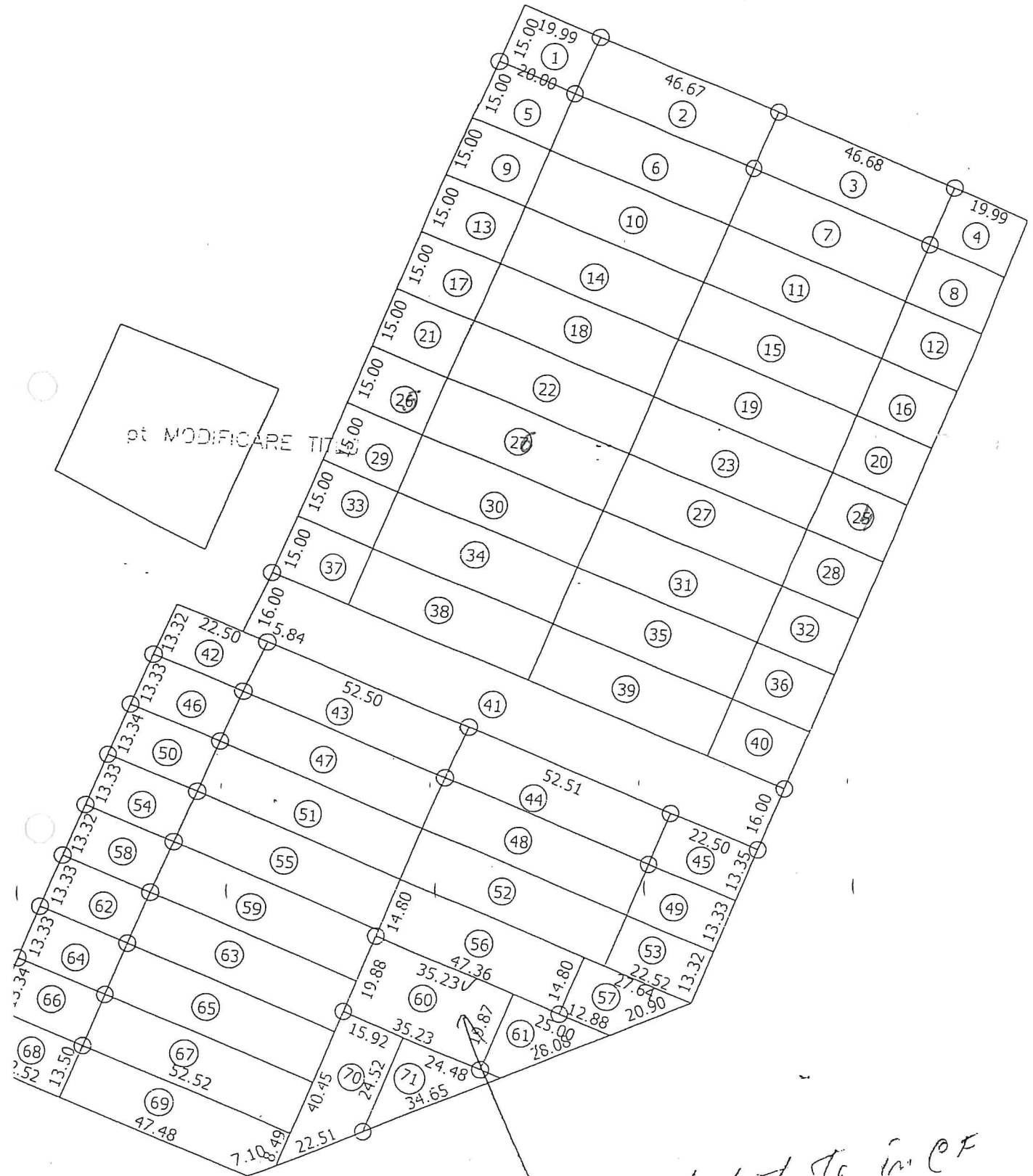
Judetul **Buzau**

Persoana fizica autorizata **CONSTANTINESCU CRISTIAN**  
Autorizatie Bz-113(din 2003)



CONFORM CU  
ORIGINALUL

pt MODIFICARE TIT



*grosii distanta in CF*

CONFORM CU  
ORIGINALA





MEMORIU TEHNIC  
( LOT 54 )

82. Denumirea lucrării: documentație tehnică de dezmembrare și atribuire număr cadastral provizoriu .
83. Beneficiarul lucrării: CONSILIUL LOCAL GALBINASI cu domiciliul în Comuna Galbinasi Judetul Buzau.
84. Executantul lucrării: Constantinescu Cristian, aut.O.J.C.G.C. seria Bz. nr.113/2003.
85. Corpul de proprietate are suprafața de 300 mp, categoria de folosință arabil.
86. Scopul lucrării: lucrarea cadastrală se execută pentru atribuire număr cadastral provizoriu.
87. Amplasamentul corpului de proprietate: Corpul de proprietate se află situat în Extravilan Sat Galbinasi tarla 27 cu următoarele vecinătăți:

La Nord	REST PROPRIETATE pe lungimea de 22.50 m.
La Sud	REST PROPRIETATE pe lungimea de 22.50 m.
la Est	REST PROPRIETATE pe lungimile de 13.33m.
la Vest	DRUM pe lungimile de 13.33 m.

88. Situația juridică a corpului de proprietate: corpul de proprietate este proprietatea CONSILIULUI LOCAL GALBINASI în baza Hotărârii Consiliului Local Galbinasi nr.53 din 31.08.2006.
89. Este înscris în cartea funciară nr. 1075 și nr. Cadastral 4062.
90. Coordonatele de contur au fost preluate de la O.C.P.I Buzau

Intocmit,  
Constantinescu Cristian  
Aut.O.J.C.G.C. seria Bz, nr. 113/2003



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(extravilan)

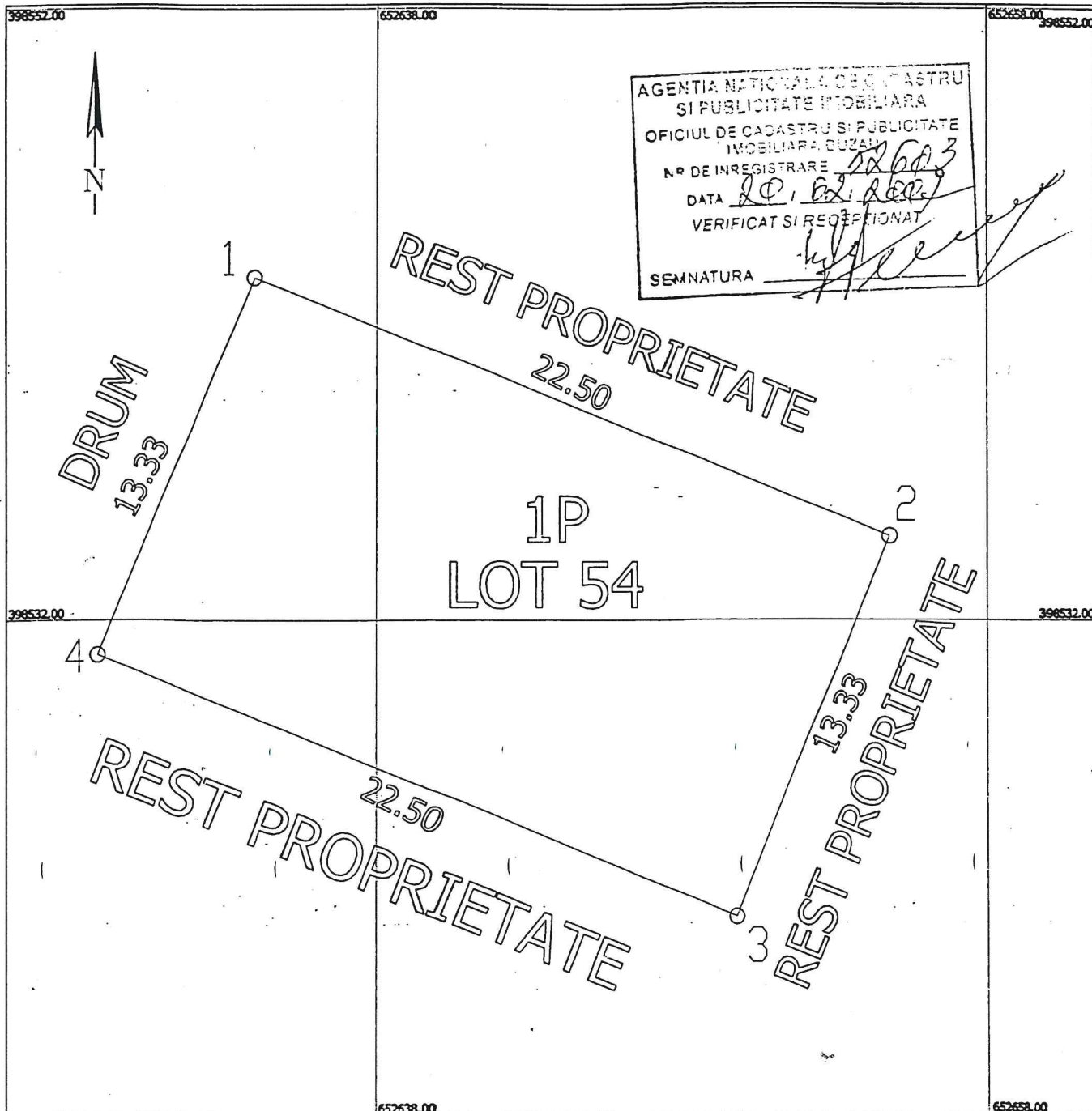
Scara 1:200

Judetul Buzau  
 Teritoriul administrativ Galbinasi  
 Cod SIRUTA 46769  
 Adresa Imobilului  
 Extravilan Sat Galbinasi tarla 27  
 Nr. cadastral al corpului de proprietate

1143

Numele si prenumele proprietarului:  
 CONSILIUL LOCAL GALBINASI

Adresa:  
 Com. Galbinasi  
 Judetul Buzau



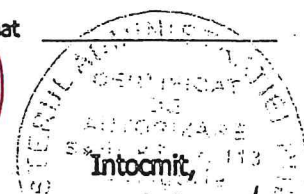
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU  
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
 OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE  
 IMOBILIARA BUZAU  
 Nr DE INREGISTRARE 1143  
 DATA 20.01.2007  
 VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
 SEMNATURA

Coordonate sistem stereo 1970

Nr.	Y	X
1	652633.98	398543.22
2	652654.83	398534.74
3	652649.80	398522.40
4	652628.96	398530.87

S= 300 mp

Oficiul Judetean de Cadastru  
 si Publicitate Imobiliara, Buzau



Constantinescu Cristian

Aut. O.J.C.G.C. nr. 113/2003

Data: 15.01.2007

**FISA CORPULUI DE PROPRIETATE**  
din Extravilan Sat Galbinasi tarfa 27

Județul Buzău  
Teritoriul administrativ Galbinasi  
Cod STRUTA 46769  
Cod Intravilan: 1

Sectiune plan L-35-102-D-4-1-1

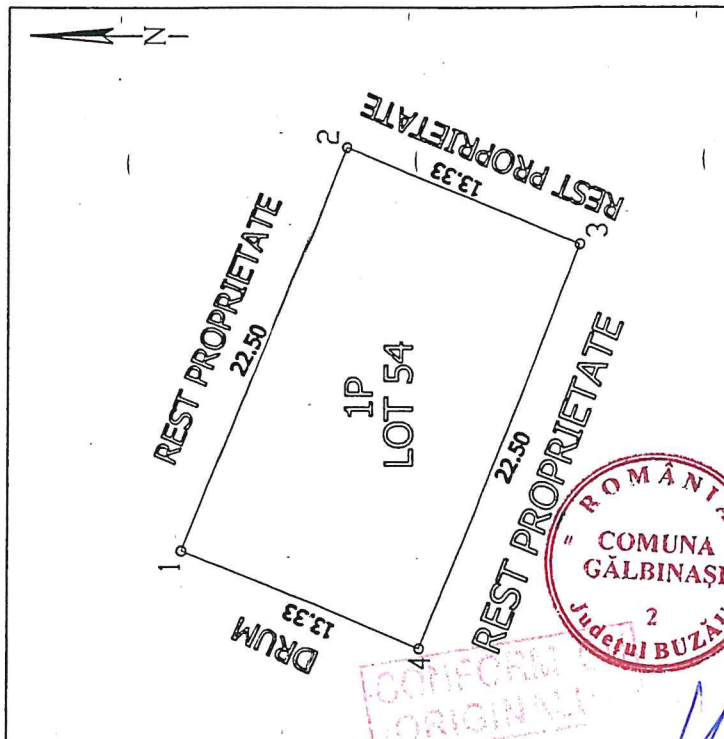
Nr. sector cadastral:

Nr. cadastral al corpului de proprietate:

Nr. carte funciara:

4143

SCHITĂ CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiumi
1	2	3	4	5	6	7
1P	Pasune	TDI	300 mp			
<b>TOTAL</b>						
<b>TOTAL</b>						300 mp

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire / constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiumi
1	2	3	4	5
<b>TOTAL</b>				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / Sediu proprietar	Cod numeric personal / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii / eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)		Modul de deținere Teren / Constructie		Mentiumi
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indivizune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	CONSILIUL LOCAL GALBINASI	Com. Galbinasi Mun. Buzău	3744440	HOTARIREA CONSILIULUI LOCAL nr. 53 din 31.08.2006	J	36950			teren = 300 m.p.	
2										

Intocmit: Constantinescu Cristian

Data: 15.01.2007

Verificat:

Constantinescu Cristian  
Verificator Specializat



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

Nr. cerere 58467  
Ziua 21  
Luna 04  
Anul 2021

Cod verificare  
100103648013



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 20213 Gălbinași

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

Nr. CF vechi:1188  
Nr. cadastral vechi:4143

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20213	Din acte: 36.950 Masurata: 300	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>59181 / 26/03/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 1188 a unitatii administrativ teritoriale Galbinasi , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4143 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI	A1
<b>58467 / 21/04/2021</b>		
Act Administrativ nr. 62, din 28/09/2006 emis de CONSILUL LOCAL GALBINASI; Act Administrativ nr. 3453, din 10/05/2007 emis de PRIMARIA COM. GALBINASI;		
B2	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FILIP-ION AUREL	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

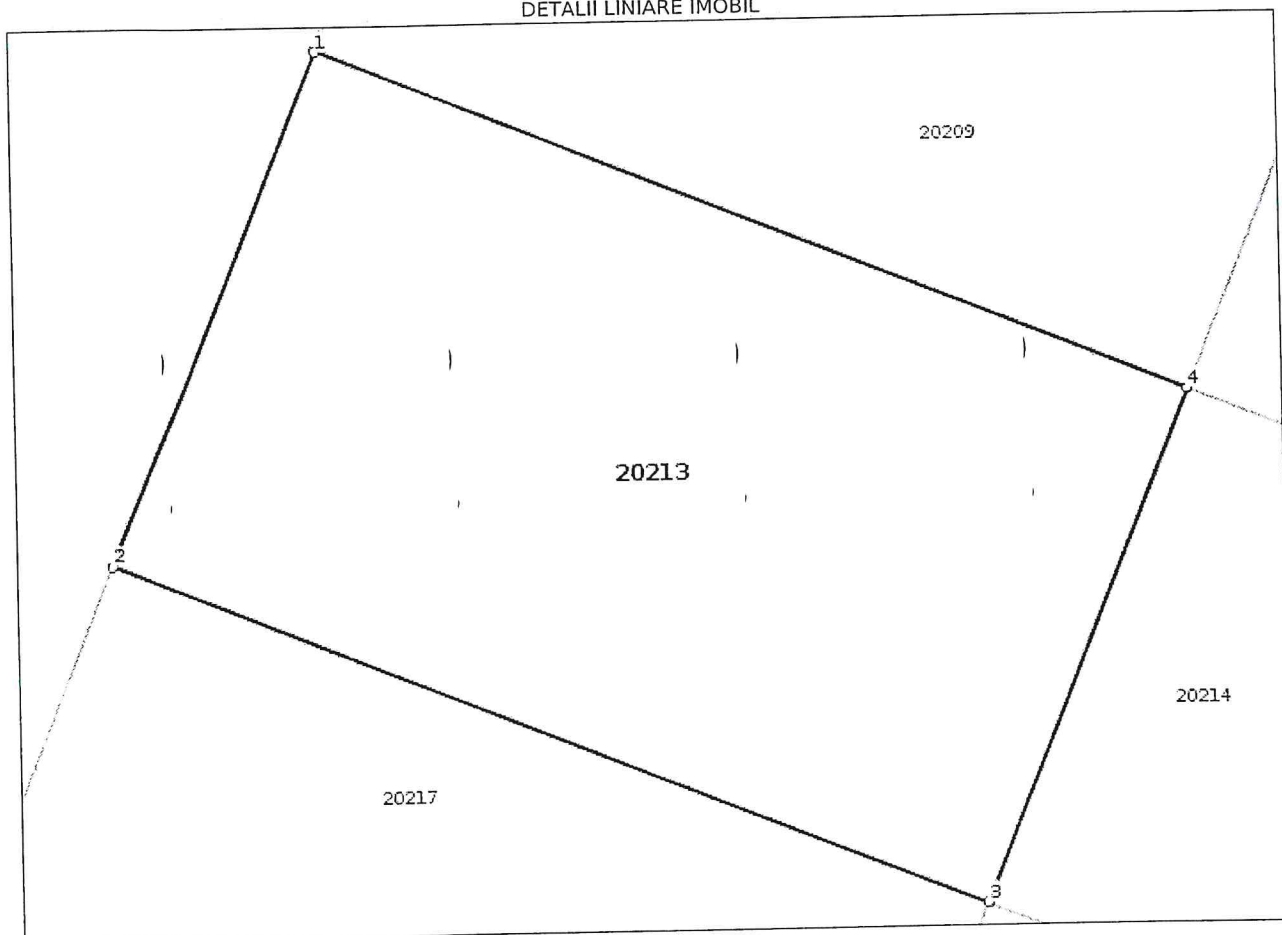
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20213	Din acte: 36.950 Masurata: 300	

\* 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	arabil	NU	300	27	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.331
2	3	22.495
3	4	13.326
4	1	22.509

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	62230	29-04-2021	04-05-2021	Rectificare

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.1399/21-04-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
29-04-2021

Asistent Registrator,  
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

ROMÂNIA

JUDEȚUL BUZAU

MUNICIPIULUI

PRIMĂRIA ORĂȘULUI GALBINASI

COMUNEI

Primar

Nr. 144 din 18.12.08

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 18.12.2008

Urmare cererii adresate de<sup>1</sup> FILIP ION - AUREL  
domiciliul<sup>(2)</sup> \_\_\_\_\_ municipiul \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in județul BUZAU orașul GALBINASI

sediul \_\_\_\_\_ comuna \_\_\_\_\_

satul GALBINASI sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 8512 din 18.12. 2008 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

### CERTIFICĂ

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BUZAU \_\_\_\_\_

municipiul \_\_\_\_\_

orașul GALBINASI satul GALBINASI sectorul \_\_\_\_\_

comuna \_\_\_\_\_

cod poștal \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

sau identificat prin<sup>(3)</sup> PLAN DE SITUATIE

NR. CAD. 4143

În temeiul reglementărilor documentatiei de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu  
puterea Consiliului județean/local \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ,

#### 1. REGIMUL JURIDIC

TEREN IN SUPRAFAȚA DE 300 MP SITUAT IN INTRAVILANUL ȘATULUI GALBINASI (CONF. P.U.Z.

APROBAT

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: PASUNE

DESTINATIA STABILITA PRIN DUAT: ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

<sup>1</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2</sup> Adresa solicitantului

<sup>3</sup> Date de identificare a imobilului



CONFORM CU ORIGINALUL

### 3. REGIMUL TEHNIC

P.O.T. ex = 0% P.O.T. pr = 33,44%

C.U.T ex = 0,000 C.U.T. pr = 0,4337

ALINIAREA TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR CONF. PLAN DE SITUATIE

DESTINATIA: LOCUINTA

REGIM DE INALTIME: PARTER

H corn = 3,30M H tot = 5,60M

SISTEM CONSTRUCTIV: STRUCTURA ZIDARIE PORTANTA DIN CARAMIDA CU SAMBURI, CENTURI B.A, PLANSEU GRINZI LEMN, SARPANTA LEMN, INVELITOARE TABLA ONDULATA

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>2</sup> pentru/intrucât:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

### 4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI INSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

PAC  PAD  POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă  canalizare *bașu vidajabil*  
 alimentare cu energie electrică  alimentare cu energie termică  
 gaze naturale  telefonizare  
 salubritate  transport urban

Altele

*Dovadă înscriere CAR*

c.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecția civilă  
 protecția mediului  sănătatea populației

<sup>4</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere





**d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant**

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

SCOATERE DIN CIRCUITUL AGRICOL A  
TERENULUI PASUNE INTRAVILAN

d.2. Alte avize/acorduri:

DECLARAȚIE PE PROPRIA RASPUNDERE CA  
TERENUL NU ESTE IN LITIGIU JURIDIC

d.3. Studii de specialitate:

e. Documente de plată ale următoarelor  
taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
(numele și prenumele,  
semnătura)



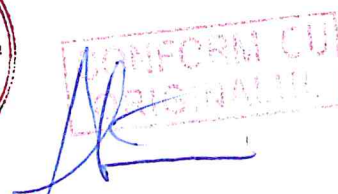
**SECRETAR,**  
(numele și prenumele,  
semnătura)

**ARHITECT ȘEF,**  
(numele și prenumele,  
semnătura)

Achitat taxa de: 5,0 lei, conform chitanței nr. 3332 din 11.12.08

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

\*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului după caz.



În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

## SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
(numele și prenumele,  
semnătura)

L.S.

**SECRETAR,**  
(numele și prenumele,  
semnătura)

**ARHITECT SEF\*),**  
(numele și prenumele,  
semnătura)

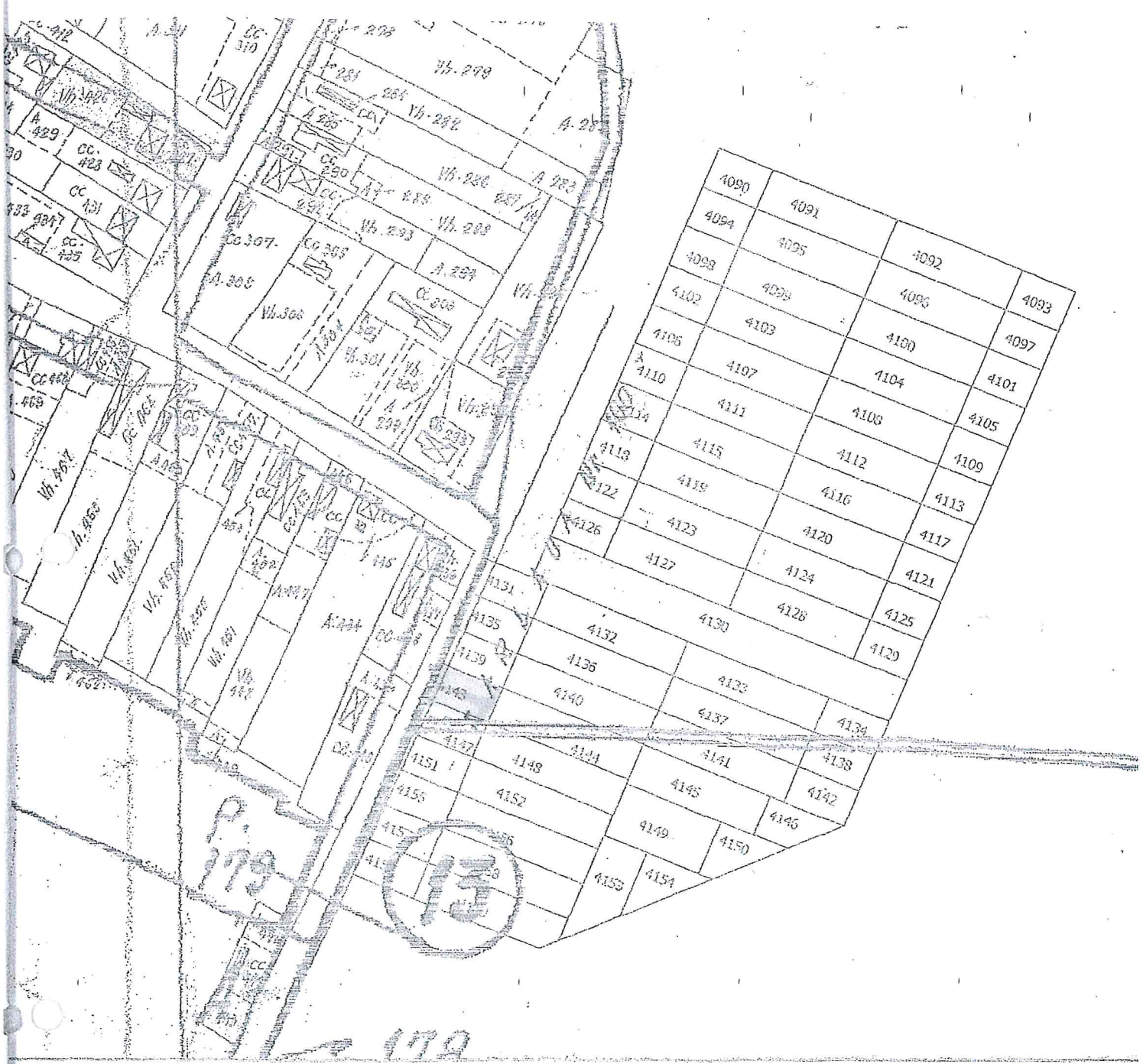
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.



CONFORM CU  
ORIGINALUL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.



ARH. CUZUC

ARHITECTURA  
ROMANIA  
2001  
Bucuresti

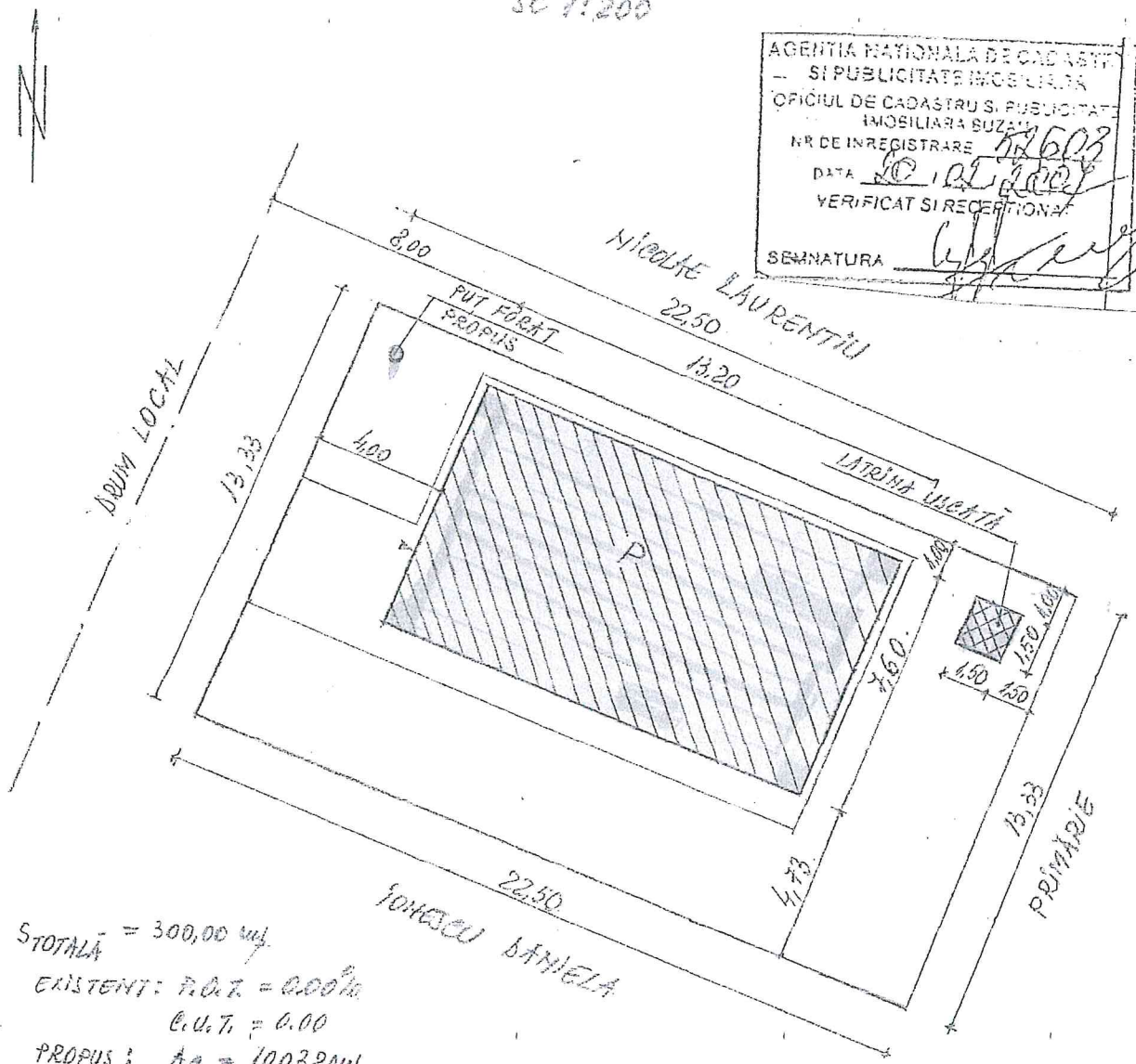


INFORM CU ORIGINALU

Verificator Rezistenta	Nume/Prenume	Semnatura	Scara	Referinta/Exportiza nr./data	Nr. p/
PITUR GHIORGHE	persoana fizica c.f.1480903100033Reg			Benef: Filip Ion - Aurel	52
	Comertului F10/1052/16.12.2003 mobil 6745753345			sat Galbinasi, com. Galbinasi, jud. Buzau	
Arhitectura	Nume/Prenume	Semnatura	Scara	Titlu proiect: Locuinta	Faza
Sef proiect	Arh. Gabriel Cuzuc		1:2000	sat Galbinasi, com. Galbinasi, jud. Buzau	PAC
Rezistenta	Ing. Luminita Fetescu		Data	Titlu planșă :	Planșă
Desenat	Sing. Ghiorghe Pitur		Aprilie 2008	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A/1

PLAN DE SITUATIE  
SC 1:200

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU  
SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE  
IMOBILIARA SUZANA  
NR DE INREGISTRARE 58603  
DATA 10.02.2008  
VERIFICAT SI RECEPTIV  
SEMNTATURA



S TOTALA = 300,00 mp  
EXISTENT: P.O.T. = 0,00 m  
C.U.T. = 0,00  
PROBUS: A<sub>e</sub> = 100,32 mp  
A<sub>d</sub> = 100,32 mp  
A<sub>u</sub> = 81,60 mp  
P.O.T. = 83,74 %  
C.U.T. = 0,4337  
H<sub>ORMITE</sub> = +3,30 m  
H<sub>TOTAL</sub> = +5,60 m  
REGIM DE INALTIME = P

ARH. GABRIEL CUZAC  
6  
Arhitect cu drept de semnatura

PERSOANA FIZICA  
PITUR  
GHIORGHE  
AL 711/03  
BUZAU-ROMANIA

ROMANIA  
COMUNA  
GALBINASI  
Judetul BUZAU

CONFORM CU ORIGINALUL

Verificator	Nume/Prenume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
Rezistenta				
PITUR GHIORGHE persoana fizica c.f.1480903100033 Reg Comertului F10/1052/16.12.2003 mobil 0745753345				Benef: Filip Ion - Aurel sat Galbinasi, com. Galbinasi, jud. Buzau
Arhitectura	Nume/Prenume	Semnatura	Scara	Titlu proiect: Locuinta.
Sef proiect	Arh. Gabriel Cuzac		1:500	sat Galbinasi, com. Galbinasi, jud. Buzau
Rezistenta	Ing. Luminita Fetescu		Data	Titlu plansa:
Desenat	Sing. Ghiorghe Pitur		Aprilie 2008	PLAN DE SITUATIE
				Nr. pr. 52
				Faza PAC
				Plansa A/2

ROMANIA  
JUDEȚUL BUZĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
ORAȘULUI GALBINAȘI  
COMUNEI

Primar  
Nr. 18 din 26.07.2012

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

Nr. 18 din 26.07.2012

Urmare a cererii adresate de <sup>(1)</sup> FILIP IOAN AUREL

domiciliul <sup>(2)</sup> \_\_\_\_\_  
cu \_\_\_\_\_ în județul BUZĂU municipiul \_\_\_\_\_  
orașul GALBINAȘI  
sediul \_\_\_\_\_ comuna \_\_\_\_\_  
satul GALBINAȘI sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 3531 din 26.07.2012.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE AUTORIZEAZĂ:**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru:

<sup>(3)</sup>

LOCUINȚA PARTER

SOLUȚIA = 100,32 mp  
S. DEȘI = 100,32 mp  
S. CĂLĂ = 81,60 mp

- pe imobilul - teren și/sau construcții situat în județul BUZĂU  
municipiul \_\_\_\_\_  
orașul GALBINAȘI satul GALBINAȘI sectorul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
Cartea funciară <sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_  
Fișa bunului imobil  
sau nr. cadastral - 4143

- lucrări în valoare <sup>(5)</sup> de 52 568 RON

- în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC+DIOE) /  
desființare (DTAD) nr. <sup>(6)</sup> 52 din 04.2008 a fost elaborată  
de P.F.A. PITUR GHEORGHE cu sediul în județul BUZĂU  
municipiul / orașul / comuna BUZĂU (sectorul / satul \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_,  
respectiv de ARH. CUCUC GABRIEL - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu  
prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.



CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

1.A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAC / DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

**Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție după caz - în temeiul prevederilor art. 24 alin.(1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.**

**În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15 ind.1) și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA), privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de tema privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.**

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - DT (DTAC+DTAD/DTOE), vizată spre neschimbare pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de \_\_\_\_\_ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi anexa Nr. 8 la Normele metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”.
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
13. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
14. Să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



SECRETAR,  
(numele și prenumele,  
semnătura)

ARHITECT ȘEF \*,  
(numele și prenumele,  
semnătura)

Taxa de autorizare în valoare de lei 263 RON a fost achitată conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_ însoțită de \_\_\_\_\_  
(un) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

\* Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR  
Nr. 20 din 06.08.2020

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

lucrari executate in cadrul Contractului nr - din -, incheiat intre - si -

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:
  - Adresa administrativa Sat Galbinasi, comuna Galbinasi, judetul Buzau
  - Nr cadastral/nr. topografic 4143
  - Nr carte funciara 4143
2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 18, eliberată de Primaria Galbinasi la data de 26.07.2012, cu valabilitate până la data de 26.07.2013
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data de 06.08.2020 pana la data de 06.08.2020, fiind formată din:
  - Presedinte ( nume si prenume) DRAGOMIR DUMITRU
  - Membri: (nume si prenume, autoritatea publica care i-a desemnat)  
MOLELIU DIANA – PRIMARIA COMUNEI GALBINASI
4. Au mai fost prezenti: ( nume si prenume, calitatea, semnatura)  
FILIP ION AUREL - PROPRIETAR
5. Secretariatul a fost asigurat de -. diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile -. Autorizatie nr-
6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrarilor:
  - 6.1. Capacitati fizice realizate
  - 6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate in Proces Verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor, si a altor teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din anexa nr.1 la prezentul proces-verbal.
  - 6.3. Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr.2 la prezentul proces-verbal.
  - 6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal nu prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau a mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertise tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si aletele.
  - 6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de 60.192 lei.
  - 6.6. Perioada de garantie -
  - 6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei ( nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii – I.S.C., al directiilor judetene pentru cultura/Directiei pentru Cultura a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei, etc.):
7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:
  - admiterea receptiei la terminarea lucrarilor
  - respingerea receptiei la terminarea lucrarilor
8. Comisia de recepție motivează decizia luata prin:
  - Terminarea lucrarilor de construire;
9. Comisia de recepție recomanda luarea urmatoarelor masuri:



10. Prezentul proces-verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 06.08.2020 în 2 exemplare.

11. Alte mențiuni -

Comisia de recepție \*)

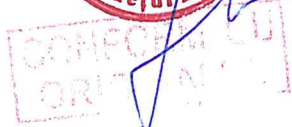
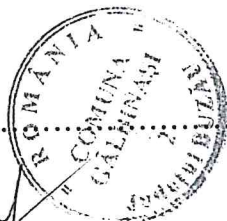
Președinte :

DRAGOMIR DUMITRU.....

Membri :

HOLELIU DIANA .....

FILIP ION AUREL - PROPRIETAR .....





JUDETUL BUZAU

CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism

NR. 68 / 28.09.2023

### R A P O R T D E A V I Z A R E

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău**

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 aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău ;*
- *referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;*
- *raportul compartimentului de specialitate.*

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

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

- \_\_\_\_\_ voturi „ pentru,,
- \_\_\_\_\_ voturi „ împotriva,,
- \_\_\_\_\_ „ abtineri,,
- unanimitate de voturi, acordă

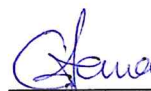
### **AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL**

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

PRESEDINTE,  
GHITĂ NEAGU

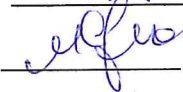

Membri,  
TOMA GEORGIAN ALIN



ROTARU MIHAIL



CRISTEA MARIUS



SECRETAR  
BĂLĂNICĂ MARCELA



JUDETUL BUZĂU

CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

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

Nr. 71 / 28.09.2023

### R A P O R T D E A V I Z A R E

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe,  
cu drept de preemtiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al  
Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna  
Gălbinași, județul Buzău**

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină, apărarea ordinei  
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 aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău ;*
- *referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;*
- *raportul compartimentului de specialitate ;*

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

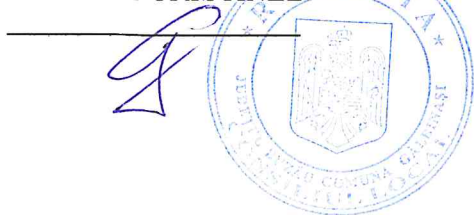
În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,  
comisia, cu :

- \_\_\_\_\_ 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

This block contains the blue ink signatures of the council members. From top to bottom: Nicolae Apostol, Mihai Ionut, Bratu Valeriu, and Dumitru Ion. Each signature is written over a horizontal line.

JUDETUL BUZAU

CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, activități social – culturale, culte, muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport

Nr. 68 / 28.09.2023

### R A P O R T D E A V I Z A R E

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău**

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 aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău ;*

- *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 :

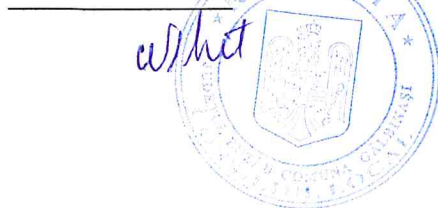
- 3 voturi „ pentru,,
- - voturi „ împotriva,,
- - „ abțineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

### AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

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

PRESEDINTE,

ANTIMIR NICOLETA ELEONORA



Membri,

CĂLIN DANIEL

Secretar  
IOSĂGEANU IOANA