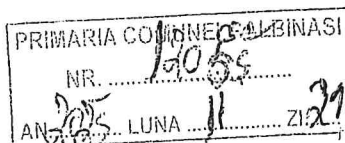


PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ 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. 10421/11.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în
localitatea Gălbinași, Lot 1-intravilan, str. Barierei, nr. 5, T 27,
P 356, com. Gălbinași, jud. Buzău,
în suprafață măsurată de 593,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

30.000,00 lei, echivalent 5.900,00 euro, valoare fără TVA



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

Stimate beneficiar,

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

*Obiectul prezentului raport îl reprezintă **terenul intravilan**, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, identificat cu NC 35206.*

Tipul valorii: valoarea de piață.

Utilizarea desemnată: vânzare.

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

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

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	30.000,00 LEI Echivalent 5.900,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0844 LEI, din data de 17.11.2025.

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 2025.

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, identificat cu numărul cadastral 35206, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 593,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Utilizare desemnată a evaluării este estimarea *valorii de piață* a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, 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 2025 :**

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări în evaluare
- SEV 104 - Informații și date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, în suprafață măsurată de 593,00 mp este de **30.000,00 lei**, respectiv, **5.900,00 euro**, la cursul valutar de 5,0844 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.
SINTEZA EVALUĂRII.....	3
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Termenii de referință.....	6
1.1. Obiectul, utilizarea desemnată. 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 (Etapile parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative	8
1.9.1. Ipoteze.....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
3.4. Identificarea proprietății imobiliare.....	11
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	14
6. Evaluarea proprietății.....	14
6.1. Premisele evaluării.....	14
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
7. Analiza rezultatelor.....	17
8. Anexe.....	18



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt 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 2025, 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 2025: 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 și utilizarea desemnată a evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, identificat cu numărul cadastral 35206, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 593,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Utilizarea desemnată a 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 2025, în vederea **vânzării**.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și utilizării desemnate a evaluării, este adecvat și este determinat de utilizarea desemnată a 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 2025, SEV 102 – 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 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii, pag.16, paragraful A10.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a 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 17.11.2025, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și a localizării indicate de persoana care a însoțit evaluatorul la inspecție, d-l Dragomir Dumitru, primar.

Data evaluării este: **17.11.2025**

Data efectuării raportului: 21.11.2025.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, standarde ce înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, și un standard din Standardele Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior:

Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări în evaluare
- SEV 104 - Informații și date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de 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. 197659 din 17.11.2025;
- Certificat de urbanism nr. 58 din 18.11.2025.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

1.7. Clauza de nepublicare

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

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate 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 2025, 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, dobândit prin lege, cotă actuală 1/1 : COMUNA GĂLBINAȘI, domeniul privat, conform Extras de carte funciara prezentat și anexat în copie la raport.
Intabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, NICOLAE LAURENȚIU-DAN construcții C1 și C2, conform Extras de carte funciara prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 593,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, județul Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 35206 a Comuna Gălbinași, cu numărul cadastral 35206. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 197659/17.11.2025, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

Intabulare drept de folosință NICOLAE LAURENȚIU-DAN

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 Țintesti. 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 noi. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P și terenuri extravilane cu categoria de folosință pășuni.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, jud. Buzău, teren cu deschidere la drum pietruit. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare, caracterizată de existența clădirilor rezidențiale unifamiliale.

Teren intravilan cu suprafața de 593,00 mp, categoria de folosință curți construcții.

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

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 conectează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km.

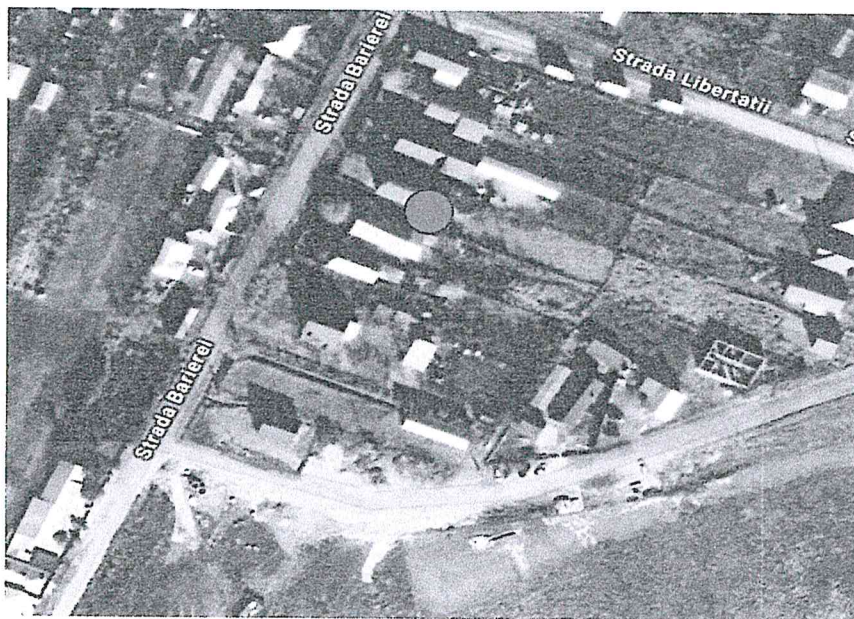
Terenul este delimitat pe trei laturi cu gard cu soclu și stâlpi din beton cu panouri lemn din și plasă sârmă împletită pe stâlpi din lemn pe latura din spate, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Anexa Nr. 1 La Partea I, a extrasului de carte funciară prezentat evaluatorului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 34683 pe o lungime de 31,797 m și NC 35218 pe o lungime de 21,837 m, la vest NC 333036 (str. Barierei) pe o lungime de 13,47 m, la sud NC 34685, pe o lungime de 29,225 m, NC 35220 pe o distanță de 4,632 m și NC 35259 pe o distanță de 19,864 m, la est NC 35259 pe o lungime de 12,835 m. La data inspecției pe terenul subiect sunt edificate două construcții aparținând d-lui Nicolae Laurențiu-Dan. Terenul este atribuit gratuit pe durata existenței construcțiilor conform act normativ nr. 10068/06.11.2023 emis de Primăria Gălbinași.

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*).

3.4. Identificare proprietate

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, extras de carte funciară, a site-ului ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.



4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

4.1. Aspecte generale

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se

modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

4.2. Analiza pieței imobiliare românești

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță (? – nu e cazul în orașele mari) și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piață. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții,

semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

4.3. 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.

4.4. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenurile intravilane cu dimensiuni mici spre medii, reprezentând terenuri cu destinație rezidențială, situate în aria de piață cuprinsă în zona Gălbinași.

Terenul este amplasat în jud. Buzău, localitatea Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, com. Gălbinași, jud. Buzău, zonă periferică în localitate, în suprafață de 593,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor unifamiliale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri relativ noi. Ca urmare a existenței tuturor utilităților prețul terenuri din aria de piață studiată a suferit o ușoară creștere în ultimul an. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Ca urmare creșterea prețul terenurilor din zona terenului subiect al evaluării, se datorează și edificării de noi cartiere rezidențiale ce dispun de utilități similare orașelor, ajungându-se la oferte de până la 15 euro/mp.

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere ușoară.

Echilibrul pieței

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

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate bună, suprafața, deschiderea și accesibilitatea terenului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială.

Permisă legal. Conform PUZ și PUG, este permisă dezvoltarea rezidențială a terenului.

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, utilizare 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*.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Premisele valorii

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

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

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

6.2 Metodologia de evaluare

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

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

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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 construite 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 construite, 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 (2025) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

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

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

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025, 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 GEV 630, 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.

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 (vezi Anexa 4).

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.

6.3. Metoda comparației directe.

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

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

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

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

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

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

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayPS.html>;

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-com-galbinasi-IDfjVAKi.html>; ;
Comparabila 3: <https://www.publi.24.ro/anunturi/imobiliare/de-vazare/terenuri/teren-intravilan-1600-galbinasi/d0158086e0267fe2418h6g57gh3g58.html>.

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

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

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

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 9,0-12,0 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 10,00 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (vezi ANEXA nr. 3).

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

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- tendința de creștere 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 :

$$V_{\text{teren}} = 593,00 \text{ mp} \times 10,00 \text{ euro/mp} = 5.930,00 \text{ euro, rotund,}$$

$$V_{\text{teren}} = 5.900,00 \text{ euro, echivalent } 30.000,00 \text{ lei, valoare fără TVA}$$

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, identificat cu numărul cadastral 35206, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, Lot 1-intravilan, T 27, P 356, str. Barierei, nr. 5, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 593,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, domeniul privat, conform actelor prezentate de client și declarațiilor acestuia, acte anexate în copie la prezentul raport.

Utilizarea desemnată a terenului este estimarea valorii de piață în vederea *vânzării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând metoda comparației directe din următoarelor considerente:

- valoarea obținută prin această metodă este cea mai directă și adecvată metodă pentru estimarea valorii unui teren, întrucât la baza aplicării metodei au existat numai informații de pe piață,
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

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

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea metodelor de evaluare 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 metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **5.900,00 euro**

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

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

Potrivit acestei metode, evaluatorul opiniază că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **30.000,00 lei**, respectiv **5.900,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 5,0844 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;
- 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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.58 din 18.11.2025

În scopul:

INFORMARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de¹ **Comuna Galbinasi**, cu sediul in judetul Buzau, comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, reprezentata prin primar, Dumitru Dragomir, inregistrata la nr.11829 din 18.11.2025.

pentru imobilul-teren si/sau constructii situate in judetul Buzau, comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Barierei, nr.5, T 27, P 356, sau identificat prin ;

*3) Plan de incadrare in zona

T 27, P 356 - Nr. cad: 35206 ; - 593 mp -curti constructii
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 COMUNA GALBINASI**

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

☐ INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI 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

b) DESTINAȚIA STABILĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE
Intravilan – Zona pentru locuinte 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 lucrări de construcție se vor avea în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executării lucrilor de construcție.

Schimbarea funcționalității zonei se poate face din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare în zona pentru servicii la solicitarea proprietarului, prin Avizul Arhitectului Șef de la Consiliul Județean Buzău

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

Teren în suprafața de 593 mp curți construcții intravilan

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

Amplasarea construcțiilor față de axul drumului național - 13 m ;

Amplasarea construcțiilor față 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

□GAZE

□TELECOMUNICAȚII

✓CANALIZARE

□ ENERGIE TERMICĂ

✓ ENERGIE ELECTRICĂ

□ TRANSPORT URBAN

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 declarat⁴ 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.



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, însoțită 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.

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă - Primarie
☐ canalizare - Bazin vitanjabil
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

- ☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate - Contract
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

- ☐ TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău
☐ PETROM S.A.
☐ CONPET S.A. Ploiești
☐ amplasare și acces
☐ 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):

☐ A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița

☐ M.Ap.N. - Statul Major General

☐ Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău

☐ Direcția Silvică

☐ Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră

☐ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău

- Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău

☐ Inspectoratul Județean în Construcții Buzău

☐ Serviciul Român de Informații

☐ Autoritatea Aeronautică Civilă Română

☐ Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn. Inform. (I.G.C.T.I.)

☐ Certificat de performanță energetică a clădirii

☐ A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău

☐ Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău

☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

☐ Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești

☐ HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău

☐ Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău

☐ 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

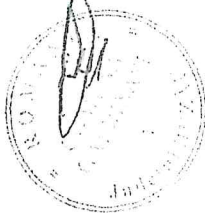
☐ Altele:

☐ 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 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ☒ direct ☐ prin poștă la data de 18.11.2025.



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 cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



1 EUR= 5.0844

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața teren	593.0	3,800.0	1,200.0	1,600.0
Data ofertei	noiembrie 2025	noiembrie 2025	noiembrie 2025	noiembrie 2025
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		15.0	13.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-25%	-20%	-10%
		-3.75	-2.60	-1.20
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		11.3	10.4	10.8
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 -25% pentru comparabila 1, -20% pentru comparabila 2 și -10% pentru comparabila 3; studiul pieții				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		11.3	10.4	10.8
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		11.25	10.40	10.80
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)		11.25	10.40	10.80
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pieții.				
Condiții de piață (data vânzării)	noiembrie 2025	noiembrie 2025	noiembrie 2025	noiembrie 2025
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		11.25	10.40	10.80
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		11.25	10.40	10.80
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Galbinasi DN 2B (CAP).	Bentu	Galbinasi-DN2
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5.0%	0.0%	-5.0%
		-0.56	0.00	-0.54
Preț corectat (Euro / mp)		10.69	10.40	10.26

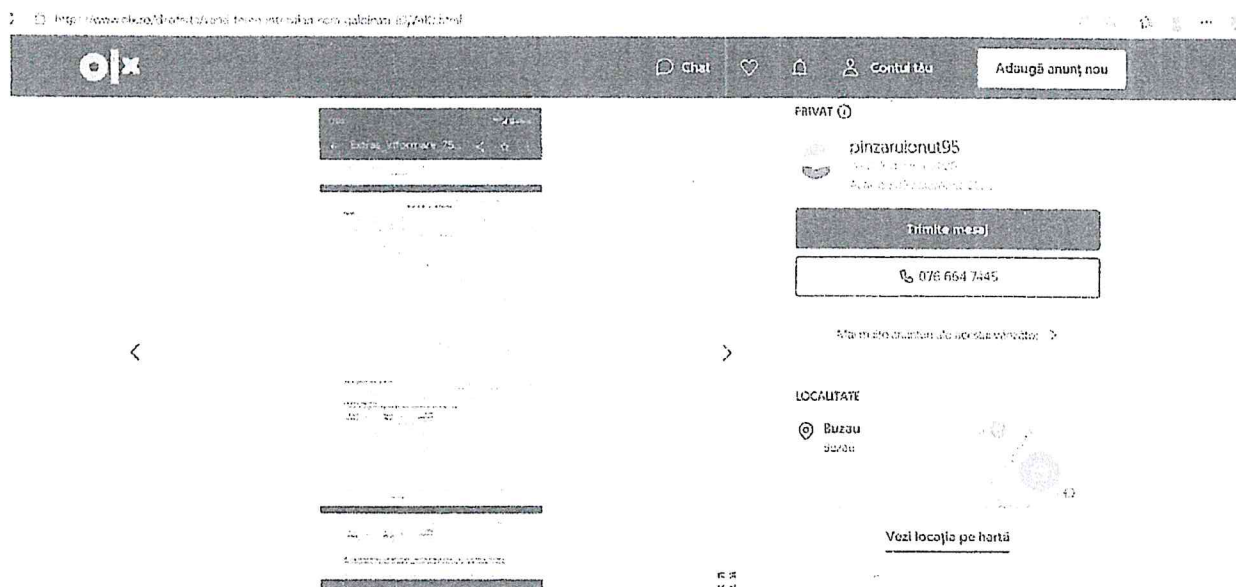


Ajustari 0% pentru comparabilia 2 comparabila situata similar cu subiectul d.p.d.v a CMBU si ajustare -5% pentru comparabilele 1 si 3, comparabila situata in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	593.00	3,800.00	1,200.00	1,600.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.64	0.12	0.20
Comparand 1 cu 3 se observa o diferenta de pret de 0,43 EUR/mp la o diferenta de 2.200,00 mp, respectiv 0,02 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(3.800,00-593,00)/100*0,02$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(1.200,00-593,00)/100*0,02$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(1.600,00-593,00)/100*0,02$				
Deschidere la drum acces	13.47	dubla	22.00	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		-5.00%	-0.85%	0.00%
		-0.53	-0.09	0.00
Ajustarile pentru lungime FS:0,00% pentru comparabila 3 comparabila cu deschidere necunoscuta, ajustare -5,00% pentru comparabila 1 comparabila cu deschidere dubla si ajustare -0,850% pentru comparabila 2, (s-a estimat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere); studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.11	0.03	0.20
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		10.79	10.43	10.46
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	toate	toate	toate	toate
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		10.79	10.43	10.46
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, subiect si comparabile cu aceleasi utilitati; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-4.0%	0.3%	-3.1%
ajustare totală brută		2	0	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		15.5%	2.0%	6.9%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	10.00		Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica	
Suprafata teren exclusiv = 593.00 mp				
Valoare Euro = 5,900.00 Euro				
Valoare teren = 30,000.00 LEI				



ROMANIA - EVALUATORUL AUTORITATII DIN RO
 Evaluador autorizat
PETITION
 Legitimata Nr. 15176
 Valabil 2025
 Specializarea: EPI, EBM
 ANEVAR •

①



Vand Teren Intravilan Com. Galbinasi

13 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand 1200 mp2 cu deschidere de 22ml in Com. Galbinasi Jud Buzau Sat Bentu , aflat pe o strada linistita (Str. Zambilelor) in plina dezvoltare ! Utilitati existente la limita proprietatii : gaze naturale, curent electric, apa , canalizare , internet. Strada este iluminata public. Foarte aproape de Buzau si de Autostrada A7! Terenul este drept nu necesita nivelare , este ideal pentru constructia unei case de locuit ! sau dezvoltare imobiliară !

PRET 13Euro /mp2 NEGOCIABIL !

ID: 294714689Vizualizări: 254

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

pinzaruionut95

Pe OLX din mai 2025

Activ pe 09 noiembrie 2025

076 664 7445



publi24.ro



Contul meu



+ Adaugă anunt

Caută anunțul...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren intravilan 1600 Galbinasi.

12 EUR

📍 Teren Galbinasi 📄 Vezi pozele

Valabilitate 12/12/2025 12:00:00

Specificații

Descriere

Intravilan 1600 mp. La DN la intrare în sal.

ID anunț: 1624181576

▶ Vezi detaliile pe romania.ro

👁 Vizualizări: 466

📄 Raportează

👉 Fă ofertă

0766318617



Stefan Nica

Vezi toate anunțurile

0766318617

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe

ca chilo forte + fante.



