

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 224/20.10.2023**

*privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, Județul Buzău*

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;  
Având în vedere:

-solicitarea transmiterii proprietății unei suprafețe de teren suplimentare, prin de donație, adresată "Fundației Umanitare Agrinvest", înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr 120.197/12.07.2023;

-oferta de donație, autenticată prin încheierea de autentificare nr. 1576 din 27.09.2023 la Biroul Individual Notarial Șeicaru Dănuț, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 166.011 din 27.09.2023;

-Raportul de evaluare înregistrat la nr. 121 din 03.08.2023, întocmit de S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 166.046 din 27.09.2023;

-Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 193 din 20.09.2022 pentru aprobarea încheierii unui Acord de Parteneriat între UAT Municipiul Buzău și "Fundația Umanitară Agrinvest", pentru realizare complex de sănătate - spital municipal, pe teritoriul municipiului Buzău;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.253/CLM/20.10.2023;

-raportul de specialitate nr. 182.575 20.10.2023 al Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-avizul Comisiei pentru sănătate, muncă, familie, protecție socială și protecție copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități;

-prevederile art. 2, alin. (1), pct. 25 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 863, lit. c), art. 1.011 și art. 1.013 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (14), art. 291, alin. (5), lit.b), coroborat cu art. 5, lit. dd), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.-**(1) Se acceptă Oferta de donație autenticată prin încheierea de autentificare nr. 1576 din 27.09.2023 la Biroul Individual Notarial Șeicaru Dănuț, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 166.011 din 27.09.2023, făcută de "Fundația Umanitară Agrinvest", cu domiciliul fiscal în municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, nr. 9, et. 2, județul Buzău, către UAT Municipiul Buzău, cu privire la oferirea cu titlu gratuit și ca donație a terenului arabil în suprafață de 46.968 mp, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, județul Buzău, număr cadastral nr. 73314, Cartea funciară a UAT Municipiul Buzău nr. 73314, teren care va intra în domeniul public al UAT Municipiul Buzău.

(2) Oferta de donație menționată la alin. (1) se constituie în **anexă** la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

(3) Terenul intravilan arabil prevăzut la alin. (1) are valoarea de piață estimată de 1.460.100 lei, conform Raportului de evaluare înregistrat la nr. 121 din 03.08.2023, întocmit de S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 166.046 din 27.09.2023.

**Art.2.-** Consiliul Local al municipiului Buzău își însușește valoarea prevăzută la art. 1, alin. (3) din prezenta hotărâre.

**Art.3.-** Donația va fi făcută prin act autentic la notarul public, iar cheltuielile aferente încheierii Contractului de donație vor fi în sarcina donatarului.

**Art.4.-** Se împuternicește Primarul Municipiului Buzău să reprezinte UAT Municipiul Buzău în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru efectuarea procedurilor prevăzute de lege și semnarea documentelor în vederea transferului dreptului de proprietate.

**Art.5. –** În baza actului autentic încheiat de notarul public, bunul dobândit prevăzut la art. 1, alin. (1) din prezenta hotărâre va fi preluat în domeniul public al UAT Municipiul Buzău și va fi înregistrat în evidențele UAT Municipiul Buzău prin grija Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitării și Direcției Economice.

**Art.6.-** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitării, Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și Direcției Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.7 –** Potrivit art. 243, alin. 1, lit. e din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, secretarul general al municipiului Buzău va asigura comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentului act administrativ.

INIȚIATORUL PROIECTULUI  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard Pistol

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- PRIMAR -  
Nr. 253/CLM/20.10.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, Județul Buzău

Scopul ofertei de donație făcută de "Fundația Umanitară Agrinvest", cu sediul în municipiul Buzău, Șoseaua Brailei nr. 9, et.2, județul Buzău, către UAT Municipiul Buzău, a terenului arabil în suprafață de 46.968 mp situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, Județul Buzău, NC 73314, CF 73314 este întregirea suprafeței totale de 71.102 mp (24.134 mp+46.968 mp) în vederea realizării complexului de sănătate – spital municipal la standardele prevăzute în normativele actuale și având în vedere complexitatea programului de arhitectură, a propunerilor de reglementare și mobilare urbanistică conform Avizului de oportunitate emis de UAT Municipiul Buzău cu nr 4/18.05.2023, coroborat cu art. 6.2 alin b) din Acordul de parteneriat – Anexa H.C.L. 193/20.09.2022, care stipulează: "*în etapa a doua, în funcție de necesitățile reale ale proiectului, partenerul se obligă să asigure transmiterea proprietății unei suprafețe suplimentare de până la 46.968 mp înscris în Cartea funciară nr. 73314 a Municipiului Buzău, prin donație către UAT Municipiul Buzău, după aprobarea în Consiliul Local al HCL PUZ prima etapă donată*". Partenerul a acceptat să doneze terenul înainte de aprobarea PUZ-ului, dovadă fiind oferta formulată în aceste condiții.

Complexul de sănătate propus va integra un spital municipal, locuințe colective pentru personalul angajat, amenajare spații verzi, de agrement și relaxare, centru pentru bătrâni (unități de cazare, spații de alimentație publică, săli de tratament, spații recreative, spații pentru activități conexe de mică producție).

Ne dorim consolidarea sistemului integrat de urgență și asigurarea accesibilității la asistența medicală de urgență adecvată, inclusiv creșterea calității serviciilor și gradului de calitate furnizate în ambulatoriul de specialitate.

În acest scop, a fost elaborat acest proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,  
Constantin Toma



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
Arhitect-șef  
Nr. 182.575/20.10.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, Județul Buzău

Având în vedere că prin HCL nr. 207/07.10.2022 a fost aprobată donarea imobilului situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău, NC 73313, CF 73313, a terenului arabil în suprafață de 24.134 mp, pentru care se intenționează construirea unui complex de sanatate, care va integra un spital municipal, locuinte colective pentru personalul angajat, amenajare spații verzi, de agrement și relaxare, centru pentru bătrâni este necesară întregirea suprafeței totale de 71.102 mp (24.134 mp+46.968 mp) pentru realizarea proiectului mai sus menționat la standardele prevăzute în normativele actuale și având în vedere complexitatea programului de arhitectură, a propunerilor de reglementare și mobilare urbanistică conform Avizului de oportunitate emis de UAT cu nr 4/18.05.2023, coroborat cu art. 6.2 alin b) din Acordul de parteneriat – Anexa H.C.L. 193/20.09.2022.

Oferta de donație făcută de Fundația Umanitară Agrinvest cu sediul în municipiul Buzău, Șoseaua Brailei nr. 9, et.2, județul Buzău, către Municipiul Buzău, a terenului arabil în suprafață de 46.968 mp situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT2, Județul Buzău, NC 73314, CF 73314, vine în sprijinul Acordului de Parteneriat încheiat, acesta intrând în vigoare o dată cu aprobarea procedurilor de donare a terenului în suprafața de 46.968 mp în Consiliul Local.

Donația va fi făcută prin act autentic la notarul public, iar cheltuielile aferente încheierii Contractului de Donație vor fi în sarcina donatarului.

Bunul dobândit va fi preluat în domeniul public al municipiului Buzău și va fi înregistrat în evidențele contabile ale Primăriei Municipiului Buzău.

Terenul intravilan arabil în suprafață de 46.968 mp are valoarea de piață estimată de 1.460.100 lei, conform raportului de evaluare înregistrat la nr.121/03.08.2023, întocmit de S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 166.046/27.09.2023.

În acest scop, a fost întocmit alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**ARHITECT ȘEF,**  
Raluca BOBESCU



**Direcția Arhitectului Șef**  
**Nr. înregistrare 120197 / 12.07.2023**

**Către:** Fundația Umanitară Agrinvest  
**Sediu:** Mun. Buzău, Șoseaua Brăilei, nr. 9, et. 2, Județul Buzău

**În atenția:** Domnului R A.

**Referitor:** donații către U.A.T. Municipiul Buzău

**Stimate Domn,**

În temeiul Art. 6.2, alin. b) din Acordul de parteneriat - Anexă H.C.L. 193/20.09.2022, vă solicităm să asigurați transmiterea proprietății unei suprafețe de teren suplimentare de 46968mp prin donație în maximum 60 de zile din următoarele motive: în ceea ce privește atât necesitățile reale de proiectare cât și termenul stabilit inițial de către părți, de 20 zile după aprobarea P.U.Z. prin H.C.L., precizăm faptul că pentru realizarea la standardele prevăzute în normativele actuale și având în vedere complexitatea programului de arhitectură, se impune utilizarea suprafeței totale de 71102mp (24134mp + 46968mp), conform Avizului de oportunitate nr. 4/18.05.2023 în care se regăsesc propuneri de reglementare și mobilare urbanistică necesare realizării Complexului de sănătate – Spital Municipal.

Pentru realizarea acestui proiect (faza P.U.Z.) a fost necesară încheierea contractului nr.6422/13.01.2023 cu o firmă cu expertiză în domeniul urbanismului – Western Outdoor S.R.L., în valoare de 238.000 lei cu TVA, document ce îl anexăm prezentei adrese. Conform art. 5.1 din contractul mai sus menționat a fost emisă factura în data de 19.05.2023, în urma încheierii etapei 1 – emiterea avizului de oportunitate.

Vă rugăm să susțineți financiar integral/parțial elaborarea Planului Urbanistic Zonal, conf. Art. 6.2, alin. c) din Acordul de parteneriat - Anexă H.C.L. 193/20.09.2022.

Cu stimă,

Arhitect Șef,  
**Arh. Raluca Elena Bobescu**



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



## OFERTĂ DE DONAȚIE

Subscrisa, „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul Buzău, Șos. Brăilei, Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al persoanelor juridice fără scop patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza Încheierii din data de 16.06.2021, eliberată de Judecătoria Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021. având cod unic de înregistrare fiscală 45162541, reprezentată de domnul **R A** cetățean român, născut la data de 20.10.1980, în Municipiul Buzău, Județul Buzău, având CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în Municipiul Buzău, Strada \_\_\_\_\_

Județul Buzău, identificat cu cartea de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Buzău, la data de 21.05.2021, în calitate de Președinte al Consiliului Director, în baza Hotărârii Consiliului Director nr. 09/27.09.2023, în calitate de **PROPRIETARĂ-OFERTANTĂ**,

Fac prezenta ofertă de donație în temeiul articolului 1013 din Noul Cod Civil cu privire la oferirea cu titlu gratuit și ca donație întreg dreptul de proprietate asupra următorului imobil ce îl ofer spre donație, proprietatea subscrisei:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului Buzău, Tarlăua 43, Parcelele 741, 742, LOT 2, Județul Buzău, constând din suprafața de 46.968 (patruzecișisase mii nouă sute șazecișopt) mp teren, având categoria de folosință arabil.

Imobilul are numărul cadastral 73314, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 73314 a Municipiului Buzău, Județul Buzău, conform Încheierii nr. 114985/25.08.2023, emisă de OCPI Buzău-BCPI Buzău.

Imobilul a fost dobândit de subscrisa în baza Contractului de sponsorizare autentificat sub nr. 1306/21.08.2023, de notar public Șeicară Dănuț din Municipiul Buzău, Județul Buzău.

**Scopul proiectului: „REALIZARE COMPLEX DE SĂNĂTATE – SPITAL MUNICIPAL”**, denumit generic, constând din spital municipal, locuințe colective pentru personalul angajat, amenajare spații verzi, de agrement și relaxare, centru pentru bătrâni (unități de cazare, spațiu de alimentație publică, săli de tratament, spații recreative, spații pentru activități conexe de mică producție) și alte funcțiuni conexe proiectului.

În ipoteza în care în termen de maximum 7 (șapte) ani calculați de la data semnării acordului de parteneriat, proiectul nu se realizează, se va putea ajunge la rezoluțiunea de plin drept a acordului, potrivit opțiunii oricărei părți, considerându-se că acesta nu a avut loc niciodată, părțile vor fi repuse în situația anterioară prin restituirea de către promotorul de proiect a suprafeței de teren descrisă în prezentul înscris, fără nicio altă formalitate ori procedură judiciară, clauza aceasta având valoarea unui pact comisoriu de gradul IV.

Subscrisa proprietară-ofertantă fac prezenta ofertă de donație către Primăria Municipiului Buzău, Județul Buzău (UAT Municipiul Buzău).

Subscrisa proprietară-ofertantă, în ceea ce privește imobilul ce constituie obiectul prezentului înscris, declar următoarele:

- Nu l-am mai înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice și nici nu am promis înstrăinarea acestuia către alte persoane fizice sau juridice prin intermediul vreunui antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare;
- Este liber de orice sarcini, procese sau litigii actuale sau eventuale;
- Nu există nicio procedură de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, fiind în posesia și în proprietatea subscrisei în mod legal și continuu de la data dobândirii;
- Nu este afectat de niciun fel de pretenții actuale sau iminente ale terților;
- Nu a fost adus ca aport în natură la capitalul vreunei societăți comerciale sau vreunei alte persoane juridice;
- Nu a fost scos din circuitul civil;
- Nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic;

h) Nu am cunoștință că terenul menționat la obiectul ofertei face obiectul vreunei cereri de retrocedare, formulată în baza legilor române privind revendicarea.

Subscrisa proprietară-ofertantă declar că imobilul ce face obiectul prezentei oferte de donație este cu plata taxelor și impozitelor locale achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 165361/26.09.2023, emis de Județul Buzău, Primăria Municipiului Buzău-Direcția Finanțe Publice Locale.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 129544/22.09.2023, eliberat de OCPI Buzău – BCPI Buzău.

Subscrisa proprietară-ofertantă garantez pe donatară de orice evicțiune totală sau parțială.

Subscrisa proprietară-ofertantă declar că imobilul ce face obiectul prezentei oferte de donație nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost trecut în proprietatea statului și se găsește în stăpânirea mea deplină și legală.

Subscrisa proprietară-ofertantă cunosc faptul că beneficiara prezentei oferte de donație intră în posesia de drept asupra imobilului donat la data comunicării acceptului de donație în formă autentică.

Valoarea imobilului donat este de 295.900 (două sute nouăzeci și cinci mii nouă sute) EURO, echivalentul a 1.460.100 (un milion patru suteșaizecimi iunăsută) LEI, calculată la cursul de schimb de 1 Euro= 4,9346 Lei, stabilită conform Raportul de evaluare, întocmit de evaluator Ing. Adrian Ioan și Ing. Ionuț Alexandru Cerbu, membri titulari ANEVAR, conform legii nr. 13326 și nr. 18054. La data încheierii actului în formă autentică se vor achita toate taxele raportate la valoarea arătată mai sus, reprezentând onorariul notarial și taxe OCPI.

Subscrisa proprietară-ofertantă fac prezenta donație fără sarcini, cu excepția sarcinilor menționate mai sus.

Subscrisa proprietară-ofertantă solicit ca beneficiara prezentei oferte de donație să ne comunice în scris acceptarea în formă autentică a prezentei oferte de donație, prezenta ofertă fiind valabilă în perioada 27.09.2023 până cel târziu la data de 27.10.2023, dată până la care donatară poate să încheie actul de acceptare a prezentei donații în formă autentică și să mi-l comunice cu confirmare de primire.

Subscrisa proprietară-ofertantă mă oblig ca, în cazul în care beneficiara prezentei oferte de donație va accepta donația, să comunice actul de acceptare către OCPI Buzău - BCPI Buzău, taxele către OCPI competent pentru intabularea donatară și să comunic prezentul act, precum și acceptarea în Registrul Național Notarial de Evidență a Liberalităților.

#### **CLAUZĂ INTABULARE:**

Subscrisa donatoare-ofertantă consimt ca, după acceptarea donației în formă autentică și comunicarea acestui accept în original subscrisei proprietară-ofertantă, să se intabuleze în Cartea funciară nr. 73314 a Municipiului Buzău, Județul Buzău, numărul cadastral 73314, întreg dreptul de proprietate în favoarea donatară, cu titlu de donație.

Actul s-a tehnoredactat și s-a autentificat la sediul Biroului Individual Notarial Șeicaru Dănuț, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, iar 4 (patru) au fost eliberate părților.

**PROPRIETARĂ-OFERTANTĂ**  
**„FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST”, prin reprezentant legal,**  
**R A s.s**

-urmează în continuare autentificarea-

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘEICARU DĂNUȚ**  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 161/3355/03.05.2019  
SEDIUL: BUZĂU, B-DUL NICOLAE BĂLCESCU, NR. 24, JUD.BUZĂU  
TEL/FAX: 0238-712212

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1576**

Anul 2023, luna Septembrie, ziua 27

În fața mea, **ȘEICARU DĂNUȚ**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

**R A**, cetățean român, născut la data de 20.10.1980, în Municipiul Buzău, Județul Buzău, având CNP

domiciliat în Municipiul Buzău, Strada

Județul Buzău, identificat cu cartea de

identitate seria

eliberată de SPCLEP Buzău, la data de 21.05.2021, în calitate

de Președinte al „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul

Buzău, Șos. Brăilei, Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al

persoanelor juridice fără scop patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza Încheierii din data de

16.06.2021, eliberată de Judecătoria Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021, având

cod unic de înregistrare fiscală 45162541, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au

înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la

autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 200 (două sute) lei, la care se adaugă TVA 19% în sumă de 38 lei, cu factura nr. 5190/2023.

**NOTAR PUBLIC,  
ȘEICARU DĂNUȚ  
semnătură/șampilă**

**PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 (CINCI) EXEMPLARE, DE ȘEICARU DĂNUȚ  
NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ  
PROBANTĂ CA ORIGINALUL.**

**NOTAR PUBLIC,  
ȘEICARU DĂNUȚ**



PAGINA  
ALBA



## RAPORT DE EVALUARE

**Bunul evaluat:** Teren intravilan arabil in suprafata de 46.968 mp avand nr. cad. 73314

**Adresa:** Mun. Buzau, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742 - jud. Buzau

**Proprietar:** SC Agrinvest SRL

**Solicitant:** SC Agrinvest SRL

**Utilizator desemnat:** SC Agrinvest SRL

**Numar inregistrare Raport:** 121/ 03.08.2023



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

Evalcons Valuation Services SRL

Cu sediul în județul BUZĂU, cod unic de înregistrare 31881458

Data emisiei: 01.08.2023  
Valabilitate: 31.12.2023

Proștinetz,  
Rădu Călin Timbuș



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

**S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L.**

Buzău, str. Mesteacanului nr. 7

Tel. 0745.155.246

Tel./Fax. 0238.720.378

e-mail: [adrianoan@contauditbz.ro](mailto:adrianoan@contauditbz.ro);

[office@contauditbz.ro](mailto:office@contauditbz.ro)

Catre:

**SC Agrinvest SRL, in calitate de Client si Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil apartinand SC Agrinvest SRL, jud. Buzau.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in actele de proprietate, prezentate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobile, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL**

*Membre Corporativ ANEVAR*



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare
3. Descrierea bunului
4. Date privind impozitele și taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piață

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

<b>Evaluator</b>	<b>S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L.</b>
<b>Autorizatie membru corporativ</b>	Nr. 0387 emisa in 01.01.2023, valabila pana la 31.12.2023
<b>Reprezentanti societate</b>	A I - Director;
<b>Autor lucrare Evaluator autorizat</b>	A I , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2023; E_mail:  A I - Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2023
<b>Solicitantul evaluarii</b>	<b>SC AGRINVEST SRL</b>
<b>Sediu client</b>	mun. Buzau, Soseaua Brailei nr. 9, etaj 2-3, Judet Buzau
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>AGRINVEST SRL</b>
<b>Proprietatea evaluata</b>	Obiectul evaluarii il constituie un teren intravilan arabil in suprafata de 46.968 mp, avand numarul cadastral 73314, amplasat in Mun. Buzau, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzau. Situatia actuala a proprietatii: Terenul are categoria de folosinta arabil. Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul mun. Buzau, intre Padurea Spataru si Hanul lui Tinta, in zona „Ferma lui Marinica”, plan secund fata de DN 2 – E85, pe partea dreapta a sensului de mers catre Bacau. Utilizare – agricola.
<b>Utilitati existente</b>	Fara utilitati
<b>Proprietar</b>	SC Agrinvest SRL
<b>Adresa proprietatii</b>	Mun. Buzau, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, numarul cadastral 73314, inscris in C.F. 73314 a mun. Buzau, jud. Buzau
<b>Cod postal</b>	120226
<b>Ipoteze speciale</b>	- Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini. - Evaluatorul nu a avut la dispozitie certificatul de urbanism. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care utilizarea actuala – agricola este permisa legal. - Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatia cadastrala. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care informatiile privind amplasarea, dimensiunile si forma prezentata in Anexa nr. 1 la partea 1 a extrasului de carte funciara nr. 98717/19.07.2023 sunt reale.

<b>Scopul evaluarii</b>	<i>Estimarea valorii de piata pentru tranzactionare / cedare teren.</i>
<b>Tipul valorii</b>	<b>Valoarea de piata</b>
<b>Data inspectiei</b>	01.08.2023. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului proprietarului.
<b>Data evaluarii</b>	01.08.2023
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,9346 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare
<b>Declararea valorii</b>	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata

**Valoarea de piata    295.900 EUR, echivalentul a 1.460.100 lei**

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.

**SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL**

Membru Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 13326 valabila 2023

Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI  
Legitimatie 18054 valabila 2023



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL, prin Evaluator Autorizat Adrian Ioan, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimație nr. 13326 și Evaluator Autorizat Alexandru-Ionut Cerbu, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimație nr. 18054.

Subsemnatii declară ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

### 2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client: SC AGRINVEST SRL

Utilizator desemnat: SC AGRINVEST SRL

Proprietar: SC AGRINVEST SRL

### 3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării / cedării proprietății.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### 4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie un teren intravilan arabil în suprafața de 46.968 mp, având numărul cadastral 73314, amplasat în Mun. Buzău, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

Situația actuală a proprietății: Terenul are categoria de folosință arabil.

Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul mun. Buzău, între Padurea Spataru și Hanul lui Tinta, în zona „Ferma lui Marinica”, plan secund față de DN 2 – E85, pe partea dreaptă a sensului de mers către Bacău.

Utilizare – agricolă.

**Adresa:** Mun. Buzău, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

**Cod postal:** 120226

**Identificare cadastrală a proprietății:** 73314

**Proprietar:** SC Agrinvest SRL

## 5. Tipul valorii

**Se estimeaza valoarea de piata.** Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".

Valoarea estimata nu contine TVA.

## 6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 01.08.2023. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului proprietarului.

Data evaluarii: 01.08.2023

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 03.08.2023.

## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre SC Agrinvest SRL, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor, la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect poate fi utilizat in scop residential (in urma finalizarii autorizatiilor necesare), estimarea valorii sale de piata facandu-se în aceasta ipoteza.

## 8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre utilizator;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze și ipoteze speciale

### Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica. Proprietarul este unicul raspunzator pentru

informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorului.

**Aspecte fizico-dimensionale:**

- evaluatorul a preluat dimensiunile si ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

**Urbanism:**

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

**Mediu**

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunurilor imobile, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie**

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

**Consultanta viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

**Alte date**

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale:**

- *Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini.*
- *Evaluatorul nu a avut la dispozitie certificatul de urbanism. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care utilizarea actuala – agricola este permisa legal.*

- *Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatia cadastrala. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care informatiile privind amplasarea, dimensiunile si forma prezentata in Anexa nr. 1 la partea 1 a extrasului de carte funciara nr. 98717/19.07.2023 sunt reale.*

#### **10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

#### **11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV104 – Tipuri ale valorii;
- SEV105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV400 – Verificarea evaluarii;
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

#### **12. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Act de lotizare nr. 1042/17.05.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 98717/19.07.2023;
- Incheiere nr. 68292/18.05.2022;
- Declaratie radiere ipoteca nr. 410/19.07.2023.

Sarcini inscrise: Drept de ipoteca in favoarea OTP Bank Romania SA.  
Pentru scopul prezentei evaluari terenul este considerat liber de sarcini.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin al SC Agrinvest SRL asupra terenului ce face obiectul evaluarii.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat liber, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

### 2. Date despre zona, comuna, vecinatați și amplasare

Zona:

Buzau este municipiul de resedinta al judetului cu acelasi nume, Muntenia, Romania. Avand 115.494 de locuitori la recensamantul din 2011, este al optsprezecelea oras ca populatie din Romania. Orasul se afla pe malul drept al raului Buzau, in dreptul iesirii acestuia dintre dealurile subcarpatice de curbura, intr-o regiune cu clima temperata.

Municipiul Buzau este situat in zona centrala a judetului, la 100 km de Bucuresti, in sud-estul Romaniei, si ocupa o suprafata totala de 81,3 km<sup>2</sup>. Municipiul se afla la cotul Subcarpatilor de Curbura, la confluenta drumurilor intre trei mari provincii romanesti: Muntenia, Transilvania si Moldova. Raul Buzau, pe al carui mal drept se afla, formeaza limita nordica a orasului.

Majoritatea locuitorilor sunt romani (88,43%), cu o minoritate de romi (4,73%). Pentru 6,69% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,98%). Pentru 6,75% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

Informații despre amplasament

- Terenul este amplasat in Mun. Buzau, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzau.

### 3. Descrierea bunurilor imobile

Obiectul evaluarii il constituie un teren intravilan arabil in suprafata de 46.968 mp, avand numarul cadastral 73314, amplasat in Mun. Buzau, Lot 2 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzau.

Situatia actuala a proprietatii: Terenul are categoria de folosinta arabil.

Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul mun. Buzau, intre Padurea Spataru si Hanul lui Tinta, in zona „Ferma lui Marinica”, plan secund fata de DN 2 – E85, pe partea dreapta a sensului de mers catre Bacau.

Utilizare – agricola.

Terenul se invecineaza cu alte terenuri intravilane arabile.  
Terenul are deschidere 194 ml la drum balastat si adancime 241 mp.  
Terenul are o forma regulata, este relativ plan si nu este imprejmuit.  
Proprietatea imobiliara subiect nu are utilitati la limita de proprietate, reseaua de energie electrica fiind la aproximativ 500 m.

#### **4. Date privind impozitele si taxele**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Primariei Mun. Buzau, impozitele pe bunuri imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile activului si suprafata.

#### **5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Terenul provine din dezmembrarea terenului cu numarul cadastral 61758 in suprafata masurata de 71.102 mp in doua loturi: terenul cu numarul cadastral 73313 in suprafata de 24.134 mp si terenul cu numarul cadastral 73314 in suprafata de 46.968 mp.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

**Analiza preliminară a economiei:** municipiul Buzau este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în scădere relativă, iar venitul mediu pe locuitor este apropiat de media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei orașului datorită în principal profilului industrial al municipiului Buzau. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:** piața terenurilor intravilane similare celui analizat, amplasate pe raza localității Buzau.

**Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifică pentru bunul subiect:** piața specifică pentru proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, categoria de folosință arabil, din zona periferică a mun. Buzau și a localităților limitrofe. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietățile subiect, amplasate în același areal imobiliar.

**Analiza cererii:** majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața imobiliară au drept subiect apartamentele în blocuri. În ceea ce privește subpiața terenurilor intravilane, așa cum este terenul de evaluat, aceasta se prezintă astfel:

Piața terenurilor intravilane din zonele median-centrale a mun. Buzau este destul de redusă datorită faptului că procentul de ocupare al terenului este destul de mare, terenuri libere în aceste zone nu prea există, de aceea majoritatea terenurilor oferite spre vânzare au suprafețe cuprinse între 200 și 450 mp, rareori identificându-se terenuri cu suprafețe mai mari, acestea provenind din eliberarea de construcții. Preturile de tranzacționare sunt cuprinse de regulă între 150 și 300 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

O piață mai activă este piața terenurilor intravilane amplasate în zona median-periferică a mun. Buzau, ofertele pentru aceste tipuri de terenuri fiind destul de numeroase, acestea fiind oferite la preturi cuprinse între 50 și 150 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

O piață mai activă este și piața terenurilor intravilane arabile amplasate în zona periferică a mun. Buzau, ofertele pentru aceste tipuri de terenuri fiind destul de numeroase, acestea fiind oferite la preturi cuprinse între 7 și 20 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

**Analiza ofertei competitive:** având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților imobiliare intravilane din perimetrul respectiv. Piața terenurilor din mun. Buzau, jud. Buzau este împartită în:

- Terenuri extravilane arabile, pasune, etc.;
- Terenuri intravilane arabile/pasuni, terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale, industriale, etc.

**Echilibrul pieței:** În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este relativ mic, tinand cont de factorii negativi care au afectat vanzarea proprietatilor imobiliare generati de efectele crizei de materii prime si materiale, de criza energetica precum si de efectele razboiului dintre Rusia si Ucraina la nivel economic si social. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietati, pe termen scurt, vor stagna sau vor inregistra mici cresteri, dar mult inferioare ultimilor 2 ani.

Este dificil de previzionat la acest moment evolutia pietei imobiliare pe termen mediu deoarece inca nu se cunosc in amanunt efectele economice generate de factori externi precum criza de materii prime si materiale, de criza energetica si de razboiul dintre Rusia si Ucraina asupra populatiei si economiei mondiale si cum vor fi percepute acestea de piata imobiliara.

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenurile intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este intr-o cvasistabilitate.

## IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind libera este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente in vecinatate.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului liber, prin prisma vecinatatilor.

**Utilizare permisa legal:** amplasamentul analizat este considerat liber si va putea fi dezvoltat conform reglementarilor locale de urbanism. In lipsa unui certificat de urbanism valabil si a altor dezvoltari imobiliare in zona, preconizam ca pentru o perioada determinata de timp (1-2 ani) utilizarea permisa legal la acest moment este cea de teren pentru agricultura – teren arabil.

Categoria de folosinta a terenului este arabil.

**Fizic posibila:** in cazul utilizarii agricole, posibilitatea fizica este evidenta.

**Fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista proprietati cu o atractivitate oarecum egala, utilizate ca proprietati agricole. Pentru terenul analizat nu exista indici din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect, care sa respecte definitia de mai sus, este **utilizarea agricola, ca teren agricol sau pentru investitie de tip agricol**. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale, preconizate. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice si juridice cu venituri medii si mari.

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare si/sau mobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare, prevazute de Standardele ANEVAR. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara/mobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Pentru activul analizat se pot utiliza urmatoarele abordari: abordarea prin piata si abordarea prin venit.

Pentru activul analizat s-a utilizat doar abordarea prin piata, mai precis metoda comparatiei directe. Evaluatorul considera neadecvate alte tehnici de evaluare in cazul amplasamentului studiat, datorita in principal localizarii, informatiilor de piata disponibile si

nu in ultimul rand datorita scopului prezentului raport de evaluare.

Nu s-a utilizat metoda extractiei, aceasta fiind adecvata in cazul existentei unor tranzactii si/sau oferte de amplasamente cu dezvoltari imobiliare in zona; deasemenea tehnicile extractiei si alocarii/proportiei sunt mai adecvate in cazul analizei loturilor omogene pentru constructii rezidentiale de tip casa/vila unde sunt disponibile date de piata referitoare la constructii deja finalizate si scoase la vanzare. Nu a fost utilizata tehnica reziduala, valoarea indicata in respectiva analiza putand fi considerata mai degraba un rezultat al testarii productivitatii utilizarilor alternative, decat o metoda propriu-zisa de evaluare, deoarece exista un numar mare de variabile supuse rationamentului, expertizei si disponibilitatii informatiilor.

**Abordarea prin piata** este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata.

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, preturile proprietatilor comparabile sunt ajustate (corectate), utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual.

Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata fata de diferentele de caracteristici ale proprietatii. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

*Valoarea de piata a terenului subiect rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:*

**1.460.100 lei echivalent a 295.900 EURO**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se analizează (reconciliaza) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea justă din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Valoarea estimată în cadrul abordării prin piață îndeplinește fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii, întrucât dispunem de numeroase informații generate de piață (oferte de vânzare terenuri), informațiile sunt destul de precise întrucât s-au putut verifica telefonic iar abordarea prin piață este metoda ce ne conduce către cele mai corecte valori în contextul în care există informații că proprietățile respective se pot tranzacționa și avem dovezi despre tranzacții și oferte.

**Concluzionand**, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

**Valoarea de piață estimată pentru proprietatea subiect este:**

**1.460.100 lei echivalent a 295.900 EURO**

Valoarea prezentată nu este influențată de TVA.

### SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL

Membrii Corporativ ANEVAR



Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 13326 valabila 2023



Alexandru-Ionut CERBU

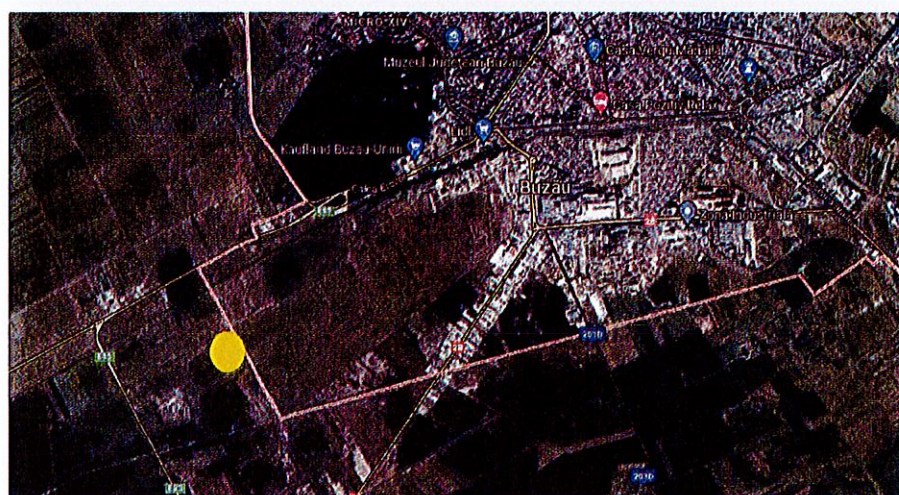
Evaluator autorizat EPI  
Legitimatie 18054 valabila 2023



## **VII. ANEXE**

Localizare  
Fotografii ale proprietății  
Anexe de calcul  
Date despre vânzări și cotații  
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:



**Fotografiile ale proprietății**

**Vecinatati si Acces**



**Teren 46.968 mp**



Centralizatorul valorilor rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare  
 Teren intravilan cu numar cadastral 73314, CF 73314, amplasat in T43, P741,742 - Lot 2, mun.  
 Buzau, Jud. Buzau  
 proprietar – AGRINVEST S.R.L.  
 client - AGRINVEST S.R.L.

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Poz. cadastru/ nr. Inv./ factura	Valoare determinata cu tehnica comparatie directe
1	2	3	4
1	* teren intravilan 46.968 mp	73314	1.460.100
	<b>TOTAL (LEI) rotund</b>		<b>1.460.100</b>
	<b>TOTAL (LEI/mp) rotund</b>		<b>31</b>
	<b>TOTAL (EURO)</b>		<b>295.900</b>
	<b>TOTAL (EURO/mp)</b>		<b>6,3</b>
Curs euro la data evaluarii: 01.08.2023			1EURO=4,9346 lei

Evaluatori,  
 Ing. Adrian IOAN

Ing. Ionut CERBU



ANEXA 1.1

## COMPARABILE TERENURI

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul tranzactiei (EURO)	122.364	224.000	246.744
Suprafata (mp)	10.197	32.000	27.416
Pret unitar (EURO/mp)	12	7	9
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin
Data ofertei	iul. 2023	iul. 2023	iunie. 2022
Conditii de vanzare	oferta	oferta	oferta
Localizare	Buzau, Sos. Brailiei, Avicola Buzau - plan secund	Buzau, Sos. Brailiei, Avicola Buzau - plan secund	Buzau, Sos. Spataru, Agrosem Zahiu - plan secund
Acces	drum balastat	drum balastat	drum balastat
Deschidere / Raport lauri	55 ml (regulat)	60 ml(regulat)	66 ml (regulat)
Destinatia	mixta	mixta	mixta
Utilitati la limita	curent electric in apropiere	curent electric in apropiere	utilitati complete in apropiere
Conditii speciale	-	-	-
Sursa de infomatii	<a href="http://www.lajumate.ro">www.lajumate.ro</a>	<a href="http://publi24.ro">publi24.ro</a>	<a href="http://www.lajumate.ro">www.lajumate.ro</a>

## ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
		A	B	C
Pret( oferta/vanzare)(Eur/mp)		12	7	9
Tipul ( oferta/tranzactia)	vanzare	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (%)		-25%	-5%	-10%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		-3	0	-1
Pret ajustat		9	7	8
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>				
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9	7	8
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		9	7	8
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		9	7	8
Conditii de piata	data evaluarii	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		9	7	8
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		9	7	8
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
Localizare	Buzau, T43, P741,742	Buzau, Sos. Brailei, Avicola Buzau - plan secund	Buzau, Sos. Brailei, Avicola Buzau - plan secund	Buzau, Sos. Spataru, Agrosem Zahiu - plan secund
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Caracteristici fizice</b>				
Acces	drum balastat	drum balastat	drum balastat	drum balastat
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Deschidere / Raportul laturilor	194 ml (regulat)	55 ml (regulat)	60 ml (regulat)	66 ml (regulat)
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Destinatia (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	fara utilitati	curent electric in apropiere	curent electric in apropiere	utilitati complete in apropiere
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	-1,00
Suprafata	46.968,00	10.197,00	32.000,00	27.416,00
Valoarea ajustarii (%)		-20%	-5%	-10%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		-1,80	-0,33	-0,81
<b>Total ajustari caracteristici fizice</b>	x	-2	0	-2
Conditii speciale I	-	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0	0	0
<b>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietatii</b>	x	-2	0	-2
Pret ajustat		7,2	6,3	6,3
<b>TOTAL AJUSTARI IN VALOARE ABSOLUTA</b>	valoric	2	0	2
	procentual	20,0%	5,0%	22,3%
<b>Comparabila selectata: B</b>				
	Valoare selectat	6,3 euro/mp	31 lei/mp	
	Valoarea totala teren in suprafata de 46968mp	295.800 euro	4.9346 lei/euro	

Ajustarile cantitative au fost estimate astfel:

\* Nu s-au efectuat ajustari pentru data ofertei

\* S-au ajustat comparabilele A,B și C pentru oferta cu marja de negociere, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare

\* Nu s-au efectuat ajustari pentru dreptul de proprietate (drept deplin pentru toate proprietatile)

\* Nu s-au efectuat ajustari pentru localizare deoarece proprietatea subiect si comparabilele se afla amplasate in zona periferica a mun. Buzau, in plan secund fata de principalele cai de comunicatii, in apropierea viitoarei autostrazi A7

\* Nu s-au efectuat ajustari pentru acces, accesul la proprietate si la comparabile realizandu-se prin intermediul unor drumuri de exploatare balastate

\* Nu s-au efectuat ajustari pentru deschidere/raportul laturilor, proprietatea subiect si comparabilele avand deschidere buna la drum, forma fiind regulata;

\* S-au efectuat ajustari de -1 euro/mp pentru comparabila C deoarece are curent electric, apa și gaze in zona; nivelul ajustarii, estimata pe baza informatiilor din piata specifica si reprezinta cat ar recunoaste un cumparator tipic diferenta din pretul platit pentru o localitate diferita de cea a proprietatii subiect

\* S-au efectuat ajustari pentru diferenta de suprafata a terenului cu -20% la comp.A, -5% la comp. B si cu -10% la comp. C, deoarece suprafetele mai mici sunt oferite la valori unitare ceva mai mari.

Valoarea unitara ajustata a fost cea de la Comparabila selectata: B, care a presupus cele mai mici ajustari brute procentuale si valorice si pe care evaluatorul o considera cea mai apropiata de subiect

COMPARABILE TEREN

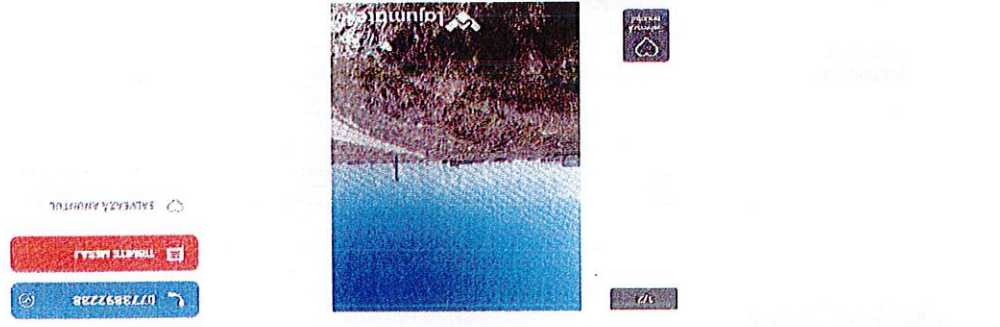
Comparabilia A

https://lajumate.ro/teren-intravilan-buzau-14002617.html

lajumate.ro/teren-intravilan-buzau-14002617.html

Online PDF Converter... # Registrul Electroni... IN 5 AreGIS Enterpr... Google Maps BIG Anevar BIF ANEVAR + ANEXA ANUNT

**lajumate.ro**  
**Teren intravilan Buzău**  
 Buzău, Buzău  
**122.364 EUR**



Zona	Tip teren	Suprafață teren (m²)	Utilități
Industria	Intravilan	10197	Nu

Agentia imobiliara Alice Imob va propune spre vanzare teren intravilan, in zona industriala Buzau, in suprafata de 10197mp, cu doua deschideri una de 55ml și cealaltă de 218ml, ca punct de reper între fabrica de malt și balastiera. Terenul este liber de sarcini deținând toate actele de cadastru și intabulare și se vinde la pretul de 12 Euro/mp negociabil. Pentru vizionari sau mai multe detalii la Tel. 0773892238 sau [www.aliceimob.ro](http://www.aliceimob.ro)

Publicat prin [HomeZZ.ro](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet aici.

Ora activa la data analizei.  
 Teren situat în zona Sos. Brăilei - Avicola Buzău, plan secund, între Soufflet Malt și Balastiera, curent electric în proprietate, deschidere aprox. 55 m la drum balastă, forma regulată;  
 Pretul este negociabil



## Comparabila C:

[lajumate.ro/teren-intravilan-buzau-27416-mp-13136739.html](http://lajumate.ro/teren-intravilan-buzau-27416-mp-13136739.html)

lajumate.ro/teren-intravilan-buzau-27416-mp-13136739.html

Online PDF Converter · Incheiere Teren · Paș · Realizări Electronice · INC ArcGIS Enterprise · Google Maps · DICI Analiză · 5F AFIXAR



Autentificare · Creare Cont

+ ADĂUGĂ ALTE IMOB

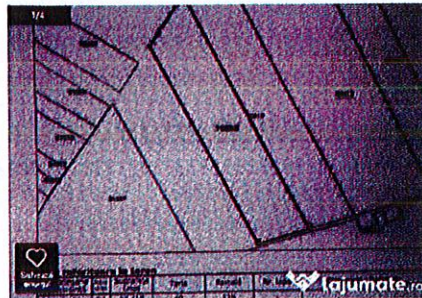
## Teren Intravilan Buzau

Buzău Buzău

246.744 EUR



ALICE IMOB



0773892238

TRIMITE MESAJ

VEZI CE SUNT

Zona	Industrială	Tip teren	Teren construcții
Clasificarea teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	27416
Frontul de apă (metri)	66	Utilități:	Da



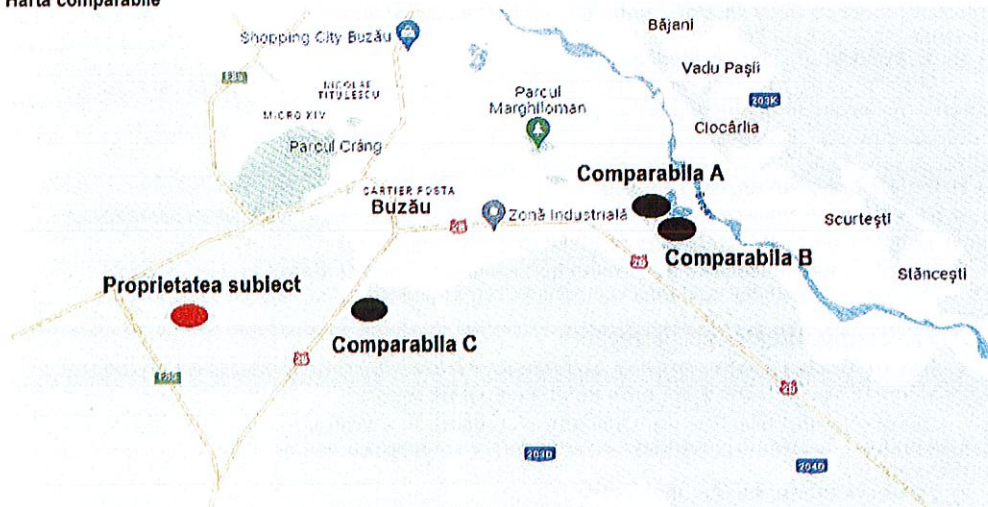
Agentia Imobiliara ALICE IMOB va propune spre vanzare teren intravilan, zona: soseaua Constantei, ( Fabrica de termopane, General Membrane) in suprafata de 27416 mp, cu o deschidere de 66 ml. Terenul dispune de utilitati ca apa, curent electric, gaze si se vinde la pretul de 9 euro/mp usor negociabil . Pentru vizionari sau mai multe detalii la Tel.0773892238

Oferta activa la data analizei.

Teren situat in zona Sos. Spataru ,utilitati complete in apoiere, deschidere aprox. 66 m la drum balastat, forma regulata;

Pretul este negociabil

Harta comparabile





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73314 Buzău

Nr. cerere	98717
Ziua	19
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare  
100149196675



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, Lot 2-Intravilan, Mun. Buzau, T43, P741,742, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73314	46.968	Teren nelmprejmuit; Imobil Intravilan nelmprejmuit.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>68292 / 18/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 1042, din 17/05/2022 emis de Seicaru Danut;		
B1	Se înființează cartea funciara 73314 a imobilului cu numărul cadastral 73314 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61758 înscris în cartea funciara 61758;	A1
Act Notarial nr. 295, din 18/01/2019 emis de Vasile Victor;		
B2	-Se notează înscrierea cotelor indivize în favoarea proprietarilor conform declarației. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 6153 din 25/01/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 16734, din 13/02/2019 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B3	se notează schimbarea categoriei de folosință a terenului din pasune în arabil <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 12497 din 18/02/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 274, din 21/02/2019 emis de Seicaru Danut;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SC AGRINVEST SRL, CIF:15991548 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 14672 din 25/02/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 275, din 21/02/2019 emis de Seicaru Danut;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SC AGRINVEST SRL, CIF:15991548 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 14685 din 25/02/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 1349, din 24/07/2020 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
B6	-Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, demolare, dezmembrare, alipire, construire, amenajare și restructurare. 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 90470 din 28/07/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 2300, din 25/11/2020 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
B7	Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire, restructurare și amenajare 1) OTP BANK ROMANIA S.A., CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 166553 din 26/11/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 1677, din 14/09/2021 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
B8	Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare și restructurare. 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 119783 din 15/09/2021;</i>	A1

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

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>68292 / 18/05/2022</b>	
Act Notarial nr. 1349, din 24/07/2020 emis de IOSEP Cristina Mihaela;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9500000 RON+celelalte obligatii de plata aferente creditului. 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, Inscrisa prin Incheierea nr. 90470 din 28/07/2020;</i>
Act Notarial nr. 2300, din 25/11/2020 emis de IOSEP Cristina Mihaela;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:15000000 LEIsuna provenita din majorarea sumei de 9.500.000 lei cu suma de 5.500.000 lei si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) OTP BANK ROMANIA S.A., CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, Inscrisa prin Incheierea nr. 166553 din 26/11/2020;</i>
Act Notarial nr. 1677, din 14/09/2021 emis de IOSEP Cristina Mihaela;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 RON-suma provenita din majorarea sumei de 15.000.000 RON cu suma de 5.000.000 RON si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61758/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 119783 din 15/09/2021;</i>

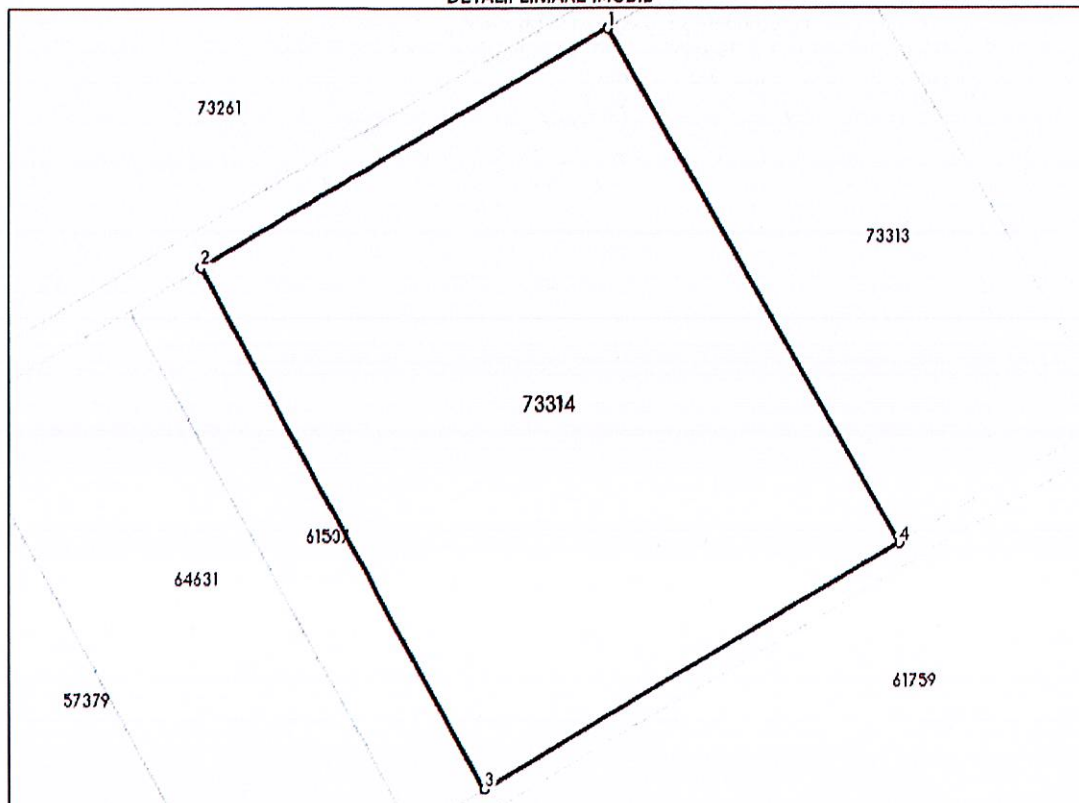
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73314	46.968	Imobil Intravilan nelmprejmuit.

\* 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	DA	46.968	43	741,742	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	193.676
2	3	240.532
3	4	197.72
4	1	239.498

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 73314 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzău*

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

19/07/2023, 10:10

**DUPLICAT**

## DECLARAȚIE

Subscrisa **OTP Bank Romania S.A.**, societate administrată în sistem dualist, cu sediul în București, str. Buzești nr. 66-68, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10296/1995, EUID:ROONRC.J40/10296/1995, cod unic de înregistrare 7926069, cod de identificare fiscală RO 7926069, înregistrată în Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-028/1999, cu număr de înregistrare operator de date cu caracter personal nr. 2689, prin **Sucursala Buzești**, cu sediul în București, Str. Buzești nr. 66-68, etaj P, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/17061/2005, cod unic de înregistrare 18033469, reprezentată prin **P O -Rl**, în baza procurii speciale autentificate sub nr. 3729/16.08.2022 de notarul public **Penes Ioana-Cristina**, în calitate de **Creditor Ipotecar**, ne exprimăm consimțământul în ceea ce privește radierea sarcinilor înscrise în favoarea noastră și, pe cale de consecință, solicităm **radierea** următoarelor sarcini:

- **dreptul de ipotecă** pentru suma **20.000.000** (douăzeci milioane) **LEI** (provenită din majorarea creditului inițial de 9.500.000 LEI cu suma de 5.500.000 LEI și cu suma de 5.000.000 LEI), plus celelalte obligații de plată aferente, reprezentând creditul acordat societății **AGRINVEST CREDIT I.F.N. S.A.** (CUI 41531140), în baza contractului de credit nr. **C10002020024825/24.07.2020** și a actelor adiționale ulterioare, intabulat asupra următoarelor bunuri imobile:

a) **terenul intravilan** în suprafață de **46.968 mp** situat în **mun. Buzău, județul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742**, categoria de folosință „arabil”, identificat cu numărul cadastral **73314**, înscris în Cartea Funciară nr. **73314** Buzău, provenit din dezmembrarea imobilului-teren în suprafață de 71.102 mp cu nr. cad. 61758, conform actului de dezmembrare aut. sub nr. 1042/17.05.2022 de notarul public **Șeicaru Dănuț**;

b) **terenul intravilan** în suprafață de **10.000 mp** situat în **mun. Buzău, județul Buzău, tarlăua 44, parcela 749**, categoria de folosință „pășune”, având numărul cadastral **50173** (nr. cad. vechi: 6101), înscris în Cartea Funciară nr. **50173** Buzău, nr. CF vechi: 14106 (e:14106);

constituit în baza contractelor de ipotecă autentificate sub nr. 1349/24.07.2020, sub nr. 2300/25.11.2020 și sub nr. 1677/14.09.2021 de notarul public **Iosep Cristina Mihaela**, încheiate între **AGRINVEST S.R.L.**, în calitate de debitor/garant ipotecar, și **OTP BANK ROMANIA S.A.**, în calitate de creditor ipotecar, și înscris în cartea funciară nr. 73314, sub **B6, B7, B8, C1, C2, C3**, prin încheierea nr. **68292/18.05.2022** (poziții transcrise din CF 61758/Buzău, înscrise prin încheierile nr. 90470/28.07.2020, nr. 166553/26.11.2020 și nr. 119783/15.09.2021) emisă de O.C.P.I. Buzău - B.C.P.I. Buzău, și în cartea funciară nr. 50173, sub **B8, B9, B10, C3, C4, C5**, prin încheierile nr. **90471/28.07.2020**, nr. **166552/26.11.2020** și nr. **119782/15.09.2021** emise de O.C.P.I. Buzău - B.C.P.I. Buzău.

- **tuturor interdicțiilor instituite în favoarea OTP BANK ROMANIA S.A.** și notate în cartea funciara conform acelorași contracte de ipotecă.

În prezent, Cartea Funciară nr. 50173 Buzău este sistată ca urmare a suprapunerii totale pe o suprafață de 10.000 mp cu imobilul înscris în IE 73454, reprezentând coridorul de expropriere, aflat în proprietatea Statului Român.

Prezenta declarație are la bază **extrasele de carte funciară pentru informare nr. 90968/11.07.2022 și nr. 98717/19.07.2023** emise de O.C.P.I. Buzău - B.C.P.I. Buzău.

Solicităm comunicarea încheierii de carte funciară care să ateste radierea solicitate și extrasul de carte funciară pentru informare.

Dăm prezenta declarație pentru a servi la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara în vederea efectuării operațiunilor de radiere sus-menționate.

Redactat, editat și autentificat la Biroul Individual Notarial "DĂNILĂ", cu sediul în București, str. Washington nr. 11A, parter, ap. 1, sector 1, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial. S-au întocmit 3 (trei) duplicate de pe actul original, din care se eliberează un duplicat declarantului, un duplicat garantului ipotecar, iar un duplicat va fi păstrat în arhiva biroului notarial.

DECLARANT,  
**OTP BANK ROMANIA S.A. - prin Sucursala Buzești**  
reprezentată prin **P O -Rl**





DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

## CONTRACT DE SPONSORIZARE

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. Subscrisa, **AGRINVEST S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, nr. 9, Etaj 2 și 3, Județul Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub numărul J10/1085/11.11.2004, având codul unic de înregistrare RO15991548, reprezentată de domnul H A cetățean român, născut la data de 03.08.1967, în având CNP , domiciliat în Municipiul București,

identificat cu cartea de identitate seria eliberată de SPCEP S2 biroul numărul 2, la data de 03.07.2014, în baza Deciziei Asociației Unice nr. 377/21.08.2023, în calitate de **SPONSOR**,

și

1.2. Subscrisa, „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul Buzău, Șos. Brăilei, Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al persoanelor juridice fără scop patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza Încheierii din data de 16.06.2021, eliberată de Judecătoria Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021, având cod unic de înregistrare fiscală 45162541, reprezentată de domnul R A , cetățean român, născut la data de 20.10.1980, în Municipiul Buzău, Județul Buzău, având CNP , domiciliat în Municipiul Buzău,

Județul Buzău, identificat cu cartea de identitate seria eliberată de SPCEP Buzău, la data de 21.05.2021, în calitate de Președinte al Consiliului Director, în baza Hotărârii Consiliului Director nr. 08/21.08.2023, denumită în cele ce urmează **BENEFICIAR**, conform Legii nr 32/1994 privind sponsorizarea, modificată și completată și Ordinului Ministrului Finanțelor nr. 994/1994 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea Legii nr 32/1994 și actele normative modificatoare, părțile, de comun acord, au convenit încheierea prezentului Contract de Sponsorizare, în următoarele condiții:

### 2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie sponsorizarea de către **SPONSOR** a **BENEFICIARULUI** cu imobilul situat în Intravilanul Municipiului Buzău, Târlaua 43, Parcelele 741, 742, LOT 2, Județul Buzău, compus din suprafața de 46.968 (patruzecișisase mii nouă sute șazeci și opt) mp, teren având categoria de folosință arabil.

Imobilul are numărul cadastral 73314, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 73314 a Municipiului Buzău, Județul Buzău, conform Încheierii nr. 68292/18.05.2022, emisă de OCPI Buzău-BCPI Buzău.

Subscrisa, **AGRINVEST S.R.L.**, prin reprezentant legal, declară că am dobândit întregul drept de proprietate asupra imobilului, prin cumpărare, conform Contractului de vânzare autentificat sub numărul 274/21.02.2019, de notar public Șelcaru Dănuț din Municipiul Buzău, Județul Buzău și conform Contractului de vânzare autentificat sub numărul 275/21.02.2019, de același notar public, ulterior imobilul făcând obiectul Actului de lotizare autentificat sub nr. 1042/17.05.2022, de același notar public.

Imobilul nu este grevat de ipotecă, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegii, alte drepturi sau sarcini de orice natură, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 111602 din data de 18.08.2023, eliberat de OCPI Buzău-BCPI Buzău.

Impozitele și taxele de orice natură aferente imobilului sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 140741 din data de 21.08.2023, eliberat de Județul Buzău, Primăria Municipiului Buzău-Direcția Finanțe Publice Locale.

Imobilul a fost evaluat la suma de 1.460.100 (unmillionpatrusuteșazecimiiunasută) LEI, fără TVA, așa cum rezultă din Raportul de evaluare, întocmit de evaluatori Ing. Adrian Ioan și Ing. Ionuț Alexandru Cerbu, membri titulari ANEVAR, conform legitimațiilor nr. 13326 și nr. 18054.

**Eu, SPONSORUL**, prin reprezentant legal, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații că sunt proprietarul imobilului descris mai sus, că acesta are situația juridică identică cu cea reflectată în actele prezentate **BENEFICIARULUI**, neîncheind nicio altă convenție având ca obiect imobilul descris mai sus până la data semnării actului de față, nu a fost naționalizat, expropriat sau rechiziționat, nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate convențională sau legală, imobilul nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este inclus în capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere/arendare/comodat, nu a fost scos din circuitul civil și nu există datoriile către furnizori/prestatori de servicii sau de utilități publice.

**Eu, SPONSORUL**, prin reprezentant legal, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații că imobilul descris în prezentul contract nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare de nicio natură, nu a fost inițiată nicio acțiune civilă sau penală, procedură de executare – în mod direct sau indirect – sau orice alt tip de procedură directă sau indirectă, referitoare la acesta, declar că nu am cunoștință de existența vreunei amenințări legate de vreo astfel de acțiune, reclamație sau pretenție formulată de vreun terț, de către stat sau de vreo autoritate locală în ceea ce privește acest imobil.

2.2. Imobilul va fi folosit exclusiv în scop umanitar.

2.3. Activitatea pentru care se acordă sponsorizarea este fără scop lucrativ și respectă obiectivele fundației.

### 3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. **SPONSORUL** se obligă să sponsorizeze **BENEFICIARUL** cu imobilul descris mai sus și să îl pună la dispoziția acestuia în condițiile menționate la articolul 2 din Contract.

3.2. **SPONSORUL** se obligă să nu divulge unei terțe persoane informațiile în legătură cu activitatea beneficiarului sponsorizării.

3.3. **SPONSORUL** are dreptul să facă publică activitatea de sponsorizare a beneficiarului în baza prezentului contract prin promovarea numelui, a mărcii, emblemei sau imaginii sale.

3.4. **Eu, BENEFICIARUL**, prin reprezentant legal, primesc cu recunoștință sponsorizarea făcută de **SPONSOR**, știu că imobilul nu se află în litigiu, nu este urmărit pentru niciun fel de datorii, nu este grevat de ipotecă și intru în stăpânire de drept și de fapt asupra acestuia, începând de astăzi, data autentificării prezentului contract, fără îndeplinirea altor formalități.

3.5 **BENEFICIARUL** se obligă:

- să folosească sponsorizarea numai pentru scopul prezentului contract, specificat la articolul 2.2 din contract;

- să nu întreprindă acțiuni care ar putea aduce prejudicii imaginii **SPONSORULUI**;

- să nu aibă nicio pretenție de nicio natură față de sponsor după aducerea la îndeplinire a prezentului contract.

### 4. CONFIDENȚIALITATE

4.1. Părțile se angajează să nu divulge clauzele contractuale care fac obiectul prezentului contract unei terțe părți, cu excepția obligațiilor legale.

## 5. CLAUZE SPECIALE

5.1. Litigiile dintre părți se soluționează pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, de către instanța de judecată competentă în a cărei circumscripție își are sediul sponsorul.

5.2. Beneficiarul declară că are deplină capacitate să încheie prezentul contract și nu există nicio împrejurare, de orice natură, care să afecteze sau care s-ar opune încheierii valabile a acestui contract și despre care să aibă cunoștință.

## 6. DISPOZIȚII FINALE

Modificarea prezentului contract se efectuează prin acordul scris al părților.

Prezentul contract intră în vigoare la data autentificării sale.

**Eu, BENEFICIARUL**, prin reprezentant legal, am cunoștință de obligația ce îmi revine cu privire la declararea imobilului la organele fiscale în termen de 30 zile de la data semnării prezentului act, conform dispozițiilor legale.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, precum și cheltuielile de intabulare revin **SPONSORULUI**.

**Eu, SPONSORUL**, prin reprezentant legal, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate în favoarea **BENEFICIARULUI** în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Înscrierea în cartea funciară a prezentei transmisiuni a dreptului de proprietate în favoarea **BENEFICIARULUI** se va efectua de către notarul public.

Cu ocazia autentificării prezentului contract ne-au fost aduse la cunoștință prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative și dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

Subsemnatele părți contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că înainte de semnarea actului am citit fiecare personal conținutul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord.

În conformitate cu prevederile legale referitoare la protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile și persoanele abilitate de lege, la cererea acestora.

Actul s-a tehoredactat și s-a autentificat la sediul Biroului Individual Notarial Șelcaru Dănuț, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 3 (trei) au fost eliberate părților, iar 1 (unul) pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

**SPONSOR,**  
**AGRINVEST S.R.L.**  
Prin H A s.s

**BENEFICIAR,**  
**„FUNDAȚIA IMMOBILIARĂ AGRINVEST”**  
Prin F A s.s

-urmează în continuare autentificarea-

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘEICARU DĂNUȚ  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 161/3355/03.05.2019  
SEDIUL: BUZĂU, B-DUL NICOLAE BĂLCESCU, NR. 24, JUD.BUZĂU  
TEL/FAX: 0238-712212

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1306**  
Anul 2023, luna August, ziua 21

În fata mea, **ȘEICARU DĂNUȚ**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **H A** cetățean român, născut la data de 03.08.1967. în având CNP  
domiciliat în Municipiul București,

identificat cu cartea de identitate seria , eliberata de  
SPCEP S2 biroul numărul Z, la data de 03.07.2014, în calitate de reprezentant legal al **AGRINVEST**  
**S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, nr. 9, Etaj 2 și 3, Județul Buzău, înregistrată  
la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub numărul J10/1085/11.11.2004,  
având codul unic de înregistrare RO15991548,

2. **F A** cetățean român, născut la data de 20.10.1980, în Municipiul Buzău,  
Județul Buzău, având CNP domiciliat în Municipiul Buzău,

Județul Buzău, identificat cu cartea de identitate  
seria XZ nr , eliberată de SPCEP Buzău, la data de 21.05.2021, în calitate de Președinte  
al „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul Buzău, Șos. Brăilei,  
Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al persoanelor juridice fără scop  
patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza încheierii din data de 16.06.2021, eliberată de Judecătoria  
Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021, având cod unic de înregistrare fiscală 45162541,  
**care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act  
reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul  
exemplar al acestuia.**

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995,  
republicată,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Taxele notariale și cele pentru înscrierea transmisiunii dreptului de proprietate la OCPI s-au calculat  
la valoarea de 295.900 (două sute nouăzeci și cinci mii nouă sute) EURO, reprezentând 1.462.989  
(un milion patru sute șaisăzeci și două mii nouă sute optzeci și nouă) LEI, la cursul BNR de azi, data autentificării  
prezentului înscris, de 1 Euro/4.9442 Lei, care corespunde raportului de expertiză realizat la cererea Camerei  
Notarilor Publici Ploiești.

S-a perceput onorariul de 9.000 (nouă mii) lei, la care se adaugă TVA 19% în sumă de 1.710 lei, cu  
factura nr. 5121/2023.

S-a achitat taxa OCPI pentru înscrierea transmisiunii dreptului de proprietate în sumă de 7.315 lei cu  
factura nr. 5122/2023.

**NOTAR PUBLIC,  
ȘEICARU DĂNUȚ  
Semnătură/ștampilă**

**PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 (CINCI) EXEMPLARE, DE ȘEICARU DĂNUȚ  
NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ARE ACEEAȘI FORȚĂ  
PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU ÎN CONDIȚIILE LEGII.**

**NOTAR PUBLIC,  
ȘEICARU DĂNUȚ**

