

# ROMÂNIA

## CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

### HOTĂRÂRE

#### pentru stabilirea modalității de negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către Județul Buzău a unui teren proprietatea RER Ecologic Group SRL

Consiliul Județean Buzău,

Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat la nr. 7173/2024;
- raportul Direcției juridice și administrație publică locală înregistrat la nr.7174/2024 ;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr.43/2024 pentru aprobarea inițierii procedurii de cumpărare de către Județul Buzău prin Consiliul Județean Buzău a unui teren proprietatea societății RER Ecologic Group SRL;
- prevederile Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor în județul Buzău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr.118/2021;
- prevederile Master Planului pentru Sistemul de management integrat al deșeurilor în județul Buzău aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr.214/2021;
- prevederile art.863 litera d) din Codul Civil;
- prevederile art.29 alin. (1) lit.a din Legea nr.98/2016 a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173, alin. (1), lit. „d”, alin. (5) lit. „c” și art. 182 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se ia act de Raportul de evaluare a terenului aflat în proprietatea societății RER Ecologic Group SRL, ce se constituie în anexă la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se constituie Comisia de negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către Județul Buzău a unui teren proprietatea RER Ecologic Group SRL, în următoarea componență:

- Bușcu Alexandru- consilier județean- Președinte Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al Județului Buzău;

- Mocanu Viorel- consilier județean - Comisia pentru administrație publică locală, juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

- Posea Mircea-Ciprian- consilier județean - Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al Județului Buzău;

- Ciolan Liviu - Director executiv -Direcția economică;

- Dobre Lorena - consilier juridic - Direcția juridică și administrație publică locală.

**Art. 3.** Comisia de negociere primește mandat pentru:

- negocierea prețului de vânzare-cumpărare la o valoare mai mică decât cea înscrisă în raportul de evaluare;

- stabilirea modalității de plată în cel mult 4 transe;

- stabilirea responsabilităților financiare privind costurile aferente actelor notariale.

**Art. 4.** Autentificarea contractului de vânzare-cumpărare se va face ulterior alipirii terenurilor ce fac obiectul raportului de evaluare, operațiune aflată în sarcina vânzătorului, societatea RER Ecologic Group SRL.

**Art. 5.** Procesul –verbal al negocierii se va prezenta pentru aprobare plenului Consiliului Județean Buzău.

**Art. 6.** Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului –Județului Buzău, Direcției pentru Administrarea Patrimoniului și Investiții și Direcției economice, precum și publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Buzău.

**PREȘEDINTE,**

**PETRE-EMANOIL NEAGU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

**MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ**

**Nr. 105  
BUZĂU, 25 APRILIE 2024**

**Hotărârea a fost adoptată cu 31 voturi „pentru”, - voturi „împotrivă”,  
- abțineri.**

**Mândricel Miha-Enigel – Evaluator Autorizat**  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau I Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 53 / 04.04.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN EXTRAVILAN

Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

**Proprietar:** R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.

04.04.2024

Către: CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

Referitor la: TEREN EXTRAVILAN

Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul cumparării terenului.

Mândricel Miha-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 04.04.2024, este:

**665.000 EUR, echivalent a 3.304.319 LEI**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Miha-Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declaratia privind evaluarea.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării.....</b>	<b>7</b>
Identificarea evaluatorului .....	7
Identificarea clientului.....	7
Alți utilizatori desemnați .....	7
Responsabilitatea față de terți .....	7
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	7
Adresa proprietății .....	7
Drepturi de proprietate evaluate .....	7
Scopul evaluării .....	7
Tipul valorii estimate .....	7
Moneda evaluării .....	7
Data evaluării .....	8
Data raportului .....	8
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății .....	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	8
Ipoteze semnificative .....	8
Ipoteze semnificative speciale .....	9
Tipul raportului.....	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
Conformitatea evaluării cu SEV .....	10
<b>4. Prezentarea datelor .....</b>	<b>11</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	11
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	12
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare.....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietatii .....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare .....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	20
<b>7. Anexe.....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	CONSILIUL JUDETEAN BUZAU											
Data raportului	04.04.2024											
Data inspecției	04.04.2024.											
Data evaluării	04.04.2024											
Evaluator autorizat	Mândricel Miha-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772											
Tip proprietate	Teren Extravilan											
Adresa proprietății	Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 și 1072/1, jud. Buzau											
Cod postal	120118											
Cartier / amplasare	Zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, iesirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU											
Utilități	Energie electrica – la limita proprietatii											
Acces	Drum de exploatare pietruit											
Deschidere	206,99 ml la drum de exploatare pietruit											
Suprafața teren	exclusiv	12.500 mp nr. cad. 61989 și 75.002 mp nr. cad. 74170										
	indiviz	-										
Proprietar	R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.											
Utilizare existentă	Teren extravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF											
Curs de schimb valutar	4,9689 Lei/Eur											
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>665.000</b>	<b>EUR</b>	<b>3.304.319</b> LEI									
Dreptul de proprietate	Considerat deplin											
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul cumpararii terenului											
Sarcini înregistrate	-											
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DN2B, apoi</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>public</td> </tr> <tr> <td>Drum de exploatare</td> <td>Drum pietruit</td> <td>public</td> </tr> </tbody> </table>			ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:			DN2B, apoi	Drum asfaltat	public	Drum de exploatare	Drum pietruit	public
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:												
DN2B, apoi	Drum asfaltat	public										
Drum de exploatare	Drum pietruit	public										
Observații/Ipoteze semnificative speciale	<p><b>Conform cerintelor clientului/ utilizatorului evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala semnificativa ca cele 2 loturi cu nr. cad. 61989 și 74170 formeaza un lot unitar cu suprafata de 7 ha avand acces direct la drumul public pietruit.</b></p>											
Mentiiuni	<p><b>A. Conform solicitarilor din nota de comanda nr. 4582/07.03.2024:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valoarea de piata este 9,5 Euro/mp, respectiv 665.000 Euro echivalent a 3.304.319 Lei.</li> <li>2. Distanța fata de zonele de locuit este mai mare de 1.000 m.</li> <li>3. Terenul este amplasat la o distanța de minim 1.000 m fata de orice arie protejata.</li> <li>4. Depozitul de deseuri RER Ecologic Service Galbinasi se afla in imediata apropiere la o distanța de aprox. 800 m.</li> <li>5. Exista posibilitatea de conectare la rețeaua electrica aflata la limita terenului.</li> <li>6. Terenul se afla in apropierea DN2B, la aprox. 1.300 m.</li> <li>7. Drumul de acces dintre DN2B și teren are o latime de circa 7-8 ml.</li> <li>8. Forma terenului este regulata, topografia acestuia plana și într-o zona fara alunecari.</li> <li>9. In zona nu exista rețea de apa și canalizare, se recomanda realizarea unui put/foraj propriu și a unei fose septice proprii.</li> </ol> <p><b>B. La solicitarea evaluatorului proprietarul nu a pus la dispozitie certificat/e de urbanism in scop de informare pentru evaluare.</b></p> <p><b>C. Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b></p>											



*Mândricel*

<p>Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)</p>	<p>-</p>
---	----------



*Mandricel*

## 2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✘ Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✘ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✘ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✘ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✘ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✘ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✘ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✘ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✘ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✘ Subsemnatul, **Mândricel Miha-Enigel**, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

**Cu deosebită considerație,**  
**Mândricel Miha-Enigel**  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR





### 3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Miha-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	CONSILIUL JUDETEAN BUZAU
Alți utilizatori desemnați	R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - <a href="#">Teren Extravilan</a>
Adresa proprietății	Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către <a href="#">R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.</a> in baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității <a href="#">61989 si 74170, Buzau, jud. Buzau</a>, cu nr. cadastral <a href="#">61989 si 74170</a>.</p> <p>În conformitate cu extrasele de carte funciara prezentat cu nr. cerere <a href="#">139609/12.10.2023 si 76283/07.06.2023</a>, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea <b>informarii clientului/utilizatorului în scopul cumpararii terenului</b> .
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (04.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9689 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluării este 04.04.2024.
<b>Data raportului</b>	04.04.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	Inspekția a fost efectuată în data de 04.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Miha-Enigel, în prezența reprezentantului proprietar, d-nul Mocanu Liviu. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Act de dezmembrare (lotizare) nr. 827/06.06.2023;</li><li>✓ Contracte de vânzare nr. 1603/26.08.2022 și 1438/11.10.2023;</li><li>✓ Extrase CF nr. cerere 139609/12.10.2023 și 76283/07.06.2023;</li><li>✓ Plan de amplasament și delimitare.</li></ul> Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li><li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li><li>✓ Articole din presă</li></ul> Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li><li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului 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;</li><li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li><li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li><li>✓ 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;</li><li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, 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 inspekții 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;</li></ul>

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ 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 tipul proprietății, 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;
- ✓ Valoarea de piață 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;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze semnificative speciale**

*Conform cerintelor clientului/ utilizatorului evaluarea s-a realizat în ipoteza speciala semnificativa ca cele 2 loturi cu nr. cad. 61989 si 74170 formeaza un lot unitar cu suprafata de 7 ha avand acces direct la drumul public pietruit.*

**Tipul raportului**

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip **explicativ (narativ)** care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ 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, să depună mărturie sau să fie chemat în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ 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 autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extraselor de Carte Funciară cu nr. cerere [139609/12.10.2023](#) și [76283/07.06.2023](#), proprietatea este descrisă astfel: **TEREN EXTRAVILAN** în suprafața de **12.500 mp nr. cad. 61989 și 75.002 mp nr. cad. 74170**, categoria de folosință **arabil**, învecinat la: la N-nr cad **63286**; la S- **drum de exploatare**, la E- **drum de exploatare**, la V- **nr cad 55791**; situat în **Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 și 1072/1, jud. Buzau**, nr. cadastral **61989 și 74170**, înscris în CF **61989 și 74170**, aflat în proprietatea: **R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.**

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zona periferică de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, ieșirea spre Braila-Abator Coco Rico, lângă BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: **Mixta:industrial-agricola** Zona preponderent **agricola** formată din **spații agricole/industriale și terenuri agricole/ libere**
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : **Autobuze**

Unitati comerciale în apropiere	Unitati de învățământ	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>DA</b>

### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în *Zona periferică de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, ieșirea spre Braila-Abator Coco Rico, lângă BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU*

#### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: **S = 12.500 mp nr. cad. 61989 și 75.002 mp nr. cad. 74170**
- Deschiderea la stradă: **206,99 ml la drum de exploatare**
- Dimensiuni: **cf. extras CF**
- Înclinare: **plan**
- Formă: **regulată (cf. extras CF)**
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DN2B, apoi	Drum asfaltat	public
Drum de exploatare	Drum pietruit	public

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: **existentă – la limita**
  - Rețea urbană de apă: **inexistentă, se recomandă realizarea unui put/foraj propriu**
  - Rețea urbană de termoficare: **inexistentă**
  - Rețea urbană de gaze: **existentă**
  - Rețea urbană de canalizare: **inexistentă, se recomandă realizarea unei fose septice proprii**
  - Rețea urbană de iluminat stradal: **inexistentă**
- **Alte observații:** -

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

-

**Date privind  
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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.

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.

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare **industrială**. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ❖ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ❖ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ❖ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ❖ **Utilitati disponibile:** energie electrica - la limita proprietatii;
  - ❖ **Forma si deschidere :** regulata, D = 206,99 ml la drum de exploatare
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (industrială), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate in zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa precum si zone similare.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.



### Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră pe piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm ca acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participativ pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.

- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participativ (Joint Venture) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la o perspectivă mai tulburătoare pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar acestea nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15-20% față de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianți de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între **10-13 EUR/mp**
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între **5%-10%**  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: Cushman, Eurostat, ABS

Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în [Zona periferică de sud a mun. Buzău, subzona Verguleasa, iesirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU.](#)

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
<b>Industrial</b>	da	da	da	da
<b>Comercial</b>	da	da	da	nu
<b>Rezidential</b>	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea **industrială**.

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber** este cea actuală, de **teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație industrială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o *este fizic posibilă*
- o *este permisă legal*
- o *este fezabilă financiar*
- o *este maxim productivă*

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și celelalte informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **10-13 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În **Anexe** este prezentată procedura de aplicare a metodei și **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**665.000 EUR, echivalent 3.304.319 LEI**

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = **665.000 EUR**

Tehnici alternative – metoda extracției = **Nu s-a aplicat**

criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este **analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe**. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **metoda comparației directe**, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**665.000 EUR, echivalent 3.304.319 LEI**

la cursul valutar de **4,9689 lei/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării.



## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
<p>În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <b>Diseminarea</b> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	70.000	38.503	130.000	70.000	8.900
Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		10	12	13	10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere indicata de piata (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,50	-0,60	-0,65	-0,50
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (Euro/mp)		9,50	11,40	12,4	9,5
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
RESTRICTII DE UTILIZARE (reglementare urbanistica)		similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent	independent
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Han Tinta	Buzau, zona Verguleasa
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-1,85	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	10,50	9,50
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	70.000	38.503	130.000	70.000	8.900
Cuquantum ajustare (%)		5%	-10%	0%	15%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,48	-1,14	0,00	1,43
DESTINATIA (utilizarea terenului)	extravilan/industrial/agricol	extravilan/industrial/agricol	extravilan/industrial/agricol	intravilan/industrial/agricol	intravilan/industrial/agricol
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-1,57	-1,43
SUPRAFATA DE RULARE A DRUMULUI DE ACCES	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,48	-0,57	0,00	-0,48
TOPOGRAFIE/RELIEF	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,52	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-15%	-10%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	-1,71	-1,05	-0,48
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,69	9,45	9,03
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,69	9,45	9,03
Ajustare totala bruta absoluta (€)		1,0	1,7	4,0	3,3
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		10%	15%	32%	35%
Numarul de ajustari (-)		2	2	3	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>9,5 € / mp</b>		<b>665.000 €</b>	, echivalent a <b>3.304.319 lei</b>

\*Valoarea de piata este data de COMPARABILA A, pt. care a fost aplicata cea mai mica ajustarea bruta absoluta.

4,9689 lei/euro



*Măndricel*

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

## AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

În cazul în care informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, este necesară ajustarea prețurilor de ofertă cu marja de negociere indicată de piață. Ținând cont de observațiilor istorice și de informațiile preluate prin interviuri, de la participanții pe piața specifică, considerăm adecvata decotarea comparabilelor cu un discount de -5%, în vederea obținerii unui preț estimat de tranzacție.

## DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CONDITII ALE PIATEI/RESTRICȚII DE UTILIZARE

Dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile de piață, aferente proprietății subiect sunt similare cu cele ale proprietăților comparabile, motiv pentru care nu este necesară aplicarea unor ajustări.

## AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Comparabilele utilizate sunt amplasate un următoarele locații:

A: Buzau, zona Verguleasa	B: Buzau, zona Verguleasa	C: Buzau, zona Han Tinta	D: Buzau, zona Verguleasa
Locația comparabilei vs. subiect:	A: similare	B: similare	C: mai bună
Ajustările aplicate pt. localizare:	A: 0%	B: 0%	C: -15%

Nivelul ajustărilor a fost estimat pe baza informațiilor din piața specifică, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren cu o locație diferită de cea a proprietății subiect.

## AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFĂȚĂ

Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost justată cu 5%      Comparabila B, cu suprafața mai mică, este ajustată cu -10%  
 Comparabila C - nu necesită ajustări.      Comparabila D, cu suprafața mai mare, o ajustăm cu 15%  
 Nivelul ajustărilor a fost determinat pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare, diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect.

## AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comp. A și B au CMBU similară (extravilan/industrial/agricol) cu cea a proprietății subiect - nu se impun ajustări, comp. C și D cu CMBU (intrav.) o ajustare de -15%.

## AJUSTARI PENTRU TIPUL SUPRAFETEI DE RULARE A DRUMULUI DE ACCES

Accesul către comparabila A (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.  
 Accesul către comparabila B (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.  
 Accesul către comparabila C (drum pietruit) este similar cu cel al proprietății subiect (drum pietruit). Nu se aplică ajustări.  
 Accesul către comparabila D (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.  
 Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare a terenului, diferența dintre suprafața de rulare aferentă drumului de acces al comparabilei și cea a căii de acces către subiect.

## AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentul comparabilei A este - regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.  
 Amplasamentul comparabilei B este - regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.  
 Amplasamentul comparabilei C este - regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.  
 Amplasamentul comparabilei D este - regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.  
 Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare a terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

## AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei A, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.  
 Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei B, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.  
 Comparativ cu subiectul, Comparabila C dispune de o echipare utilitară inferioară, fiind necesară aplicarea unei ajustări de 5%.  
 Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei D, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.  
 Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o echipare utilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

## AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Nu am aplicat corecții Comparabilei A, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.  
 Nu am aplicat corecții Comparabilei B, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.  
 Nu am aplicat corecții Comparabilei C, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.  
 Nu am aplicat corecții Comparabilei D, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.  
 Nivelul ajustării cuantifică costurile necesare eliberării amplasamentului (scoaterea construcțiilor de pe teren).

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de **9,5 EUR/mp**, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 665.000 EUR, echivalent a 3.304.319 LEI**



*Măndricel*

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva teren



Perspectiva teren



Perspectiva teren



Perspectiva teren



Perspectiva teren



Perspectiva de pe teren



Perspectiva de pe teren



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/19HWfQUovdPsBhDv8>



Sursa: Google Maps

## Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

[Publi24](#) / [Anunțuri](#) / [Imobiliare](#) / [De vanzare](#) / [Terenuri de vanzare](#) / [Teren extravilan](#)

## Vânzare teren

[Buzau, Buzau](#) [Vezi pe hartă](#)

## Descriere

Persoana fizica, vând teren, S 38503 mp, în extravilanul municipiului Buzău, categoria arabil, pe șoseaua Buzău - Brăila, cu o deschidere la șosea 71,37 m și posibilitatea de racordare la gaze și curent electric. Terenul este situat după reprezentanța Toyota, la o distanță de aproximativ 2 km, pe aceeași parte. Terenul are carte funciara și titlul de proprietate. Preț 10 euro mp

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0726656032

Anunțuri recomandate

385 030 EUR

Valia: din 03.04.2024 20:41:48

0726656032

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 106

[Raportează](#)

G

Georgeta Dobre

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile[Urmărește](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren/f193h0g3ddh078ii1d4iie8f5ig928fe.html>

10 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 38.503 mp, extravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat, drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic 0726656032 de la d-na Dobre

## Comparabila teren B

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

## Teren pe DN2B, la 3 km de Buzau, zona Verguleasa

Buzau, Buzau [Vezi pe hartă](#)

**12 EUR negociabil**

Vizibil din: 04.04.2024 22:13:50

0723258830

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 377

[Raportează](#)

## Specificații

Suprafata terenului	130000,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	150
Accept schimburi	da	Licitatie/Executare	da

## Descriere

suprafata 13HA, 150 m deschidere la soseaua DN2B LA 3 km de Buzau spre Braila

este intabulat

conductata de gaze este la sosea, retea electrica de medie tensiune pe teren

situat la aprox. 400 m de viitoarea autostrada

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0723258830

## Anunțuri recomandate



CAROL

[Vezi toate anunțurile](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-pe-dn2b-la-3-km-de-buzau-zona-verguleasa/941d9f3g80ig788fdg61e38g4ed7i602.html>

12 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 130.000 mp, extravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat/drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic de la proprietar d-nul Carol Boiangiu 0723258830

## Comparabila teren C



Postat 10 septembrie 2023



Emil

Pe OLX din Iunie 2012

Activ ieri la 10:15

Trimite mesaj

☎ 0726 203 646

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

## LOCALIZARE

📍 Crengă, Buzău

la 62km de tine



## Vand sau inchiriez teren intravilan Buzau(in oras)

**13 €** Prețul e negociabil

📅 RATA DE LA: 0 LEI

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Suprafață utilă: 70 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

!!! Inchiriere pe termen lung.

Preț inchiriere:

1 leu/luna/mp. Minim 2000mp.

\*Teren Intravilan, situat in zona D, a municipiului Buzău. Incadrat in noua zona industriala a Municipiului Buzău conform PUG actualizat Primaria Buzău.

Terenul poate fi parcelat la cerere.

Nu vand parcele sub 2000mp.

\*\*Zona in dezvoltare cu potential urias, ideal investitie, hala de productie, parc industrial, parcare, spalatorie, depozite, logistica, hala evenimente (nunti/botezuri), baza sportiva, constructii rezidentiale

\*\*\*Situat aproape de viitorul nod al autostrazii Moldovei A7 si viitarea centura radiala a Buzăului TRONSON 6, cu iesire directa catre A7.



Zona: Hanul lui Tinta, Ferma lui Marinică, Spataru, Lipia, E85, Kaufland; A7

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-buzauin-oras-IDdDz2R.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-buzauin-oras-IDdDz2R.html?reason=extended_search_extended_distance)

13 E/mp, Buzău, zona de sud, Hanul lui Tinta, mai favorabila, T43, P 743,744, nr. cad. 69716, 70.000 mp, intravilan/industrial/agricol, conform certificatului de urbanism zona industriala si de servicii, regulat/drept, utilitati in zona la 500-800 m, deschidere 319 ml la drum pietruit, informatii obtinute telefonic de la d-nul Ghita Emil 0726203646



## Comparabila teren D

<p>× ID #5314569</p> <p>VT <b>Buzău (BZ)</b> 117 ZILE 21/08/2023 09:12</p> <p>→ 89.000 €   10 €/m<sup>2</sup> Pret initial <span style="float: right;">GRAFIC</span></p>  <p><b>Descriere</b></p> <p><b>Vand teren intravilan situat pe Soseaua Brailei,2B,Km 7(JUDETUL BUZAU)</b></p> <p>Vand teren intravilan ( conform PUG nou ) situat pe Soseaua Brailei, DN 2B,Km 7(JUDETUL BUZAU) Vand Teren intravilan in judetul Buzau, situat pe Soseaua Brailei DN 2B,km7 (in fata complexului Verguleasa) compus din 2 loturi. Suprafata loturilor este urmatoarea: -Lot 1: 8900 mp cu o deschidere de 68 ml la DN 2B -Lot 2: 5000 mp cu o deschidere de 41 ml la DN 2B Numar de telefon: 07*****82 Pret: 10 euro mp Posibilitate de electricitate si gaz. Linie electrica de medie tensiune langa proprietate si bransament public gaze naturale in fata terenurilor.</p> <p><b>Localizare</b> <b>Buzău (BZ)</b></p>	<p>Contacte (1) ^ <span style="float: right;">+</span></p> <p><b>Proprietar</b> +40 749 211 382 <span style="float: right;">☎ 📄</span></p>						
<p><b>Localizare</b> <b>Buzău (BZ)</b></p>  <p><b>Date proprietate</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Tranzactie:</td> <td>Vanzare</td> </tr> <tr> <td>Tip proprietate:</td> <td>Teren intravilan</td> </tr> <tr> <td>S.teren:</td> <td>8.900 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Sursa <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravil...">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravil...</a></p>	Tranzactie:	Vanzare	Tip proprietate:	Teren intravilan	S.teren:	8.900 m <sup>2</sup>	
Tranzactie:	Vanzare						
Tip proprietate:	Teren intravilan						
S.teren:	8.900 m <sup>2</sup>						

Sursa Argus, <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-pe-soseaua-brailei-2b-km-7judetul-buzau-IDh3TFe.html>

10 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 8.900 mp, intravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat/drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic de la proprietar Tepe Yusuf 0749211382

Foto din anunt	
	
	

## Anexa nr. 5 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61989 Buzău

Nr. cerere 139609  
Ziua 12  
Luna 10  
Anul 2023



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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A)	61989	12.500	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>139609 / 12/10/2023</b>	
Act Notarial nr. 1438, din 11/10/2023 emis de BNP Nicoara Elena;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) RER ECOLOGIC GROUP SRL, CIF:5678765	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 61989 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzău

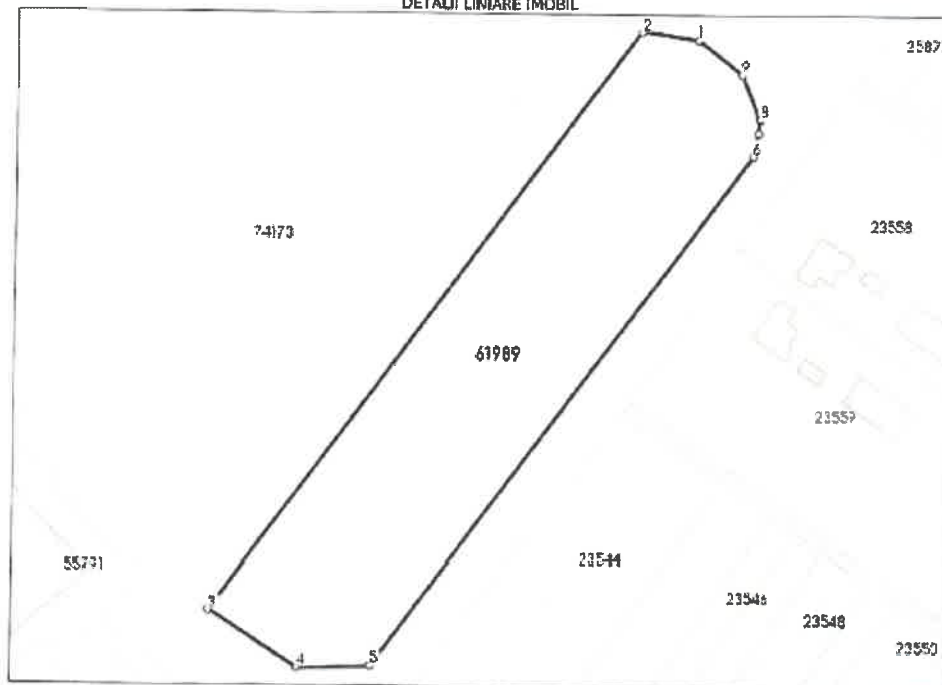
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61989	12.500	

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

## DETAJI LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inbra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	12.500	60	1060	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18.239
2	3	234.951
3	4	34.434
4	5	23.752
5	6	206.994
6	7	7.51





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74170 Buzău

Nr. cerere 76283  
Ziua 07  
Luna 06  
Anul 2023



Semna: cu semnatura  
electronica exlinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzău, t. 60, p. 1072/1, extravilan Buzău

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74170		75.002	Teren neimpregmuit.

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>76283 / 07/06/2023</b>		
Act Notarial nr. 827, din 06/06/2023 emis de BNP Antoniu Irina:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 74170 a imobilului cu numarul cadastral 74170 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5940 in scris in cartea funciara 58128;	A1
Act Notarial nr. 1603, din 26/08/2022 emis de Nicoara Elena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RER ECOLOGIC GROUP SRL, CIF:5678765	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58128/Buzău, in scrisa prin incheierea nr. 112534 din 30/08/2022;		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

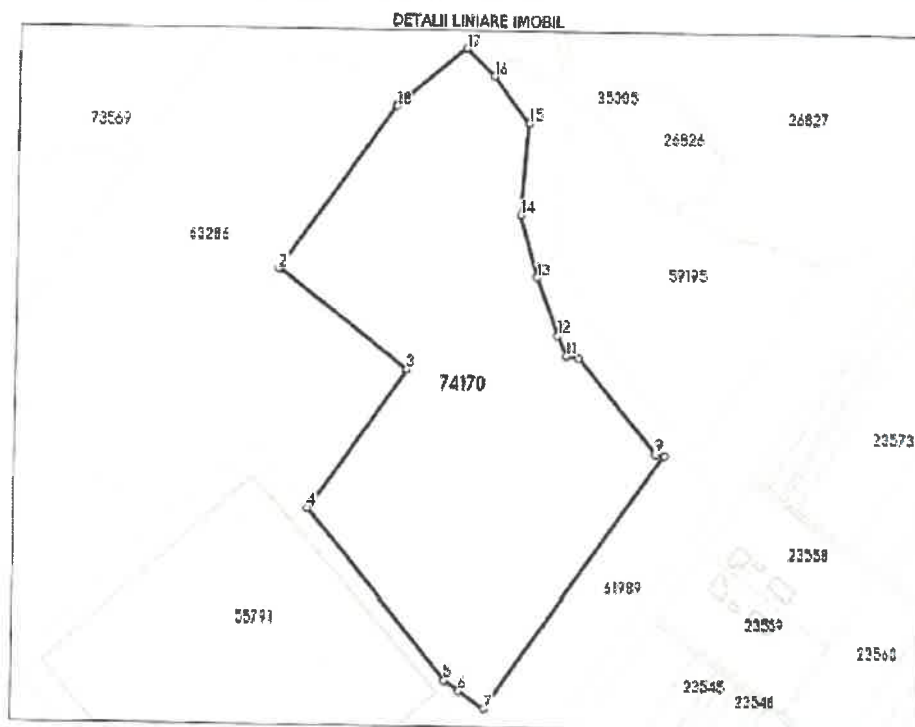
Carte Funciară Nr. 74170 Comuna/Oras/Municipiu: Buzău

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74170	75.002	

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



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	75.002	60	1072/1	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	152.646
2	3	125.867
3	4	129.512
4	5	167.704
5	6	14.033
6	7	24.345

Carte Funciară Nr. 74170 Comuna/Draș/Municipiu: Buzău

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	234.951
8	9	7.231
9	10	93.575
10	11	9.733
11	12	17.25
12	13	46.191
13	14	48.015
14	15	69.203
15	16	44.663
16	17	30.607
17	18	70.026
18	1	0.658

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.2520337/06-06-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
15-06-2023

Data eliberării,  
\_\_\_\_\_

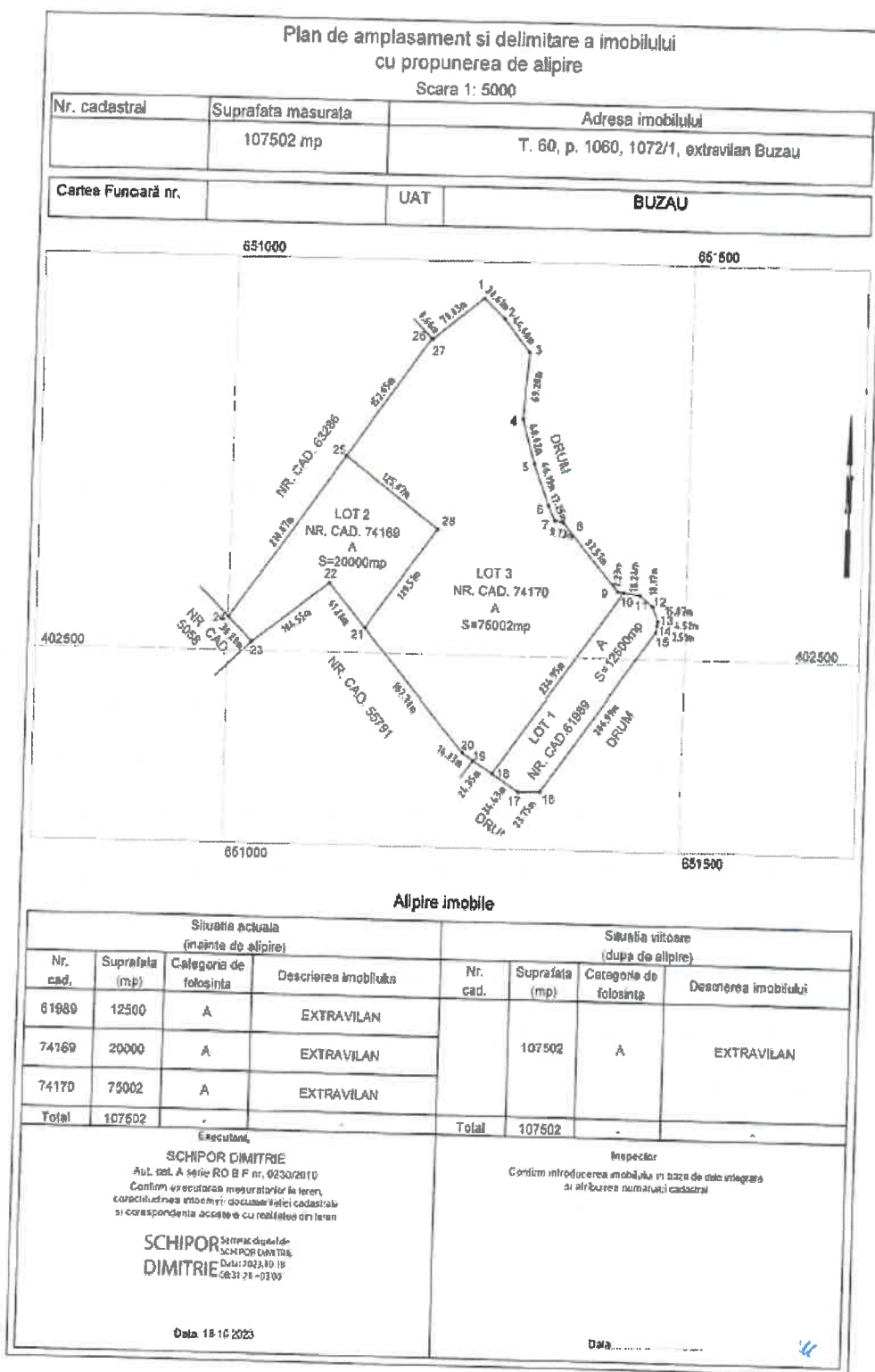
Asistent Registrator,  
FLORENTINA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)







## ACT DE DEZMEMBRARE (LOTIZARE) A PROPRIETĂȚII

### I. PROPRIETARUL:

Subscrisa, Societatea R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/9276/1994, cod unic de înregistrare 5678765, cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Strada Sevastopol nr. 24 camera 17, etaj 3 („Societatea”), reprezentată legal prin Administrator REMMERT ALFRED, cetățean german, născut la data de 10.02.1960 în OBERHAUSEN, Germania, domiciliat în 40239 Düsseldorf Sybelstraße 26 Germania, posesor al Cărții de Identitate nr. L6WLCK3P1, eliberată de Autoritățile germane la data de 06.09.2021, valabila până la data de 05.09.2031, și posesor al Pașaportului tip D, seria C6W9WLG6V eliberată de autoritățile germane la data de 06.09.2021 cu valabilitate până la data de 05.09.2031, prin mandatar MERICA RADU, cetățean român, cu domiciliul declarat în Germania, 84034 Landshut, Querstrasse 3A, identificat cu Pașaportul tip PE, COD ROU, seria 058807679 eliberat de Autoritățile române la data de 30.06.2020, valabil până la data de 30.06.2030, CNP 1690101221233, în baza Procurii speciale autentificate sub nr. 298/24.02.2023 de notarul public Irina Antoniu din cadrul SOCIETĂȚII PROFESIONALE NOTARIALE IRINA ANTONIU ȘI IULIA AVRĂMESCU, cu sediul în Mun. București, Sector 1, și în baza Hotărârii AGA nr. 52 din data de 04.04.2023.

### II. OBIECTUL DEZMEMBRĂRII. IMOBILUL:

Subscrisa, R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L. prin reprezentant, declară că sunt proprietar asupra terenului extravilan situat în municipiul Buzău, județ Buzău, în suprafață de 95.002 (nouazecișicincimii) mp rezultat din măsurătorile cadastrale, respectiv suprafață de 95.000 mp (nouazecișicincimii) mp din actele de proprietate, teren având categoria de folosință arabil, tarla 60, parcela 1072/1, identificat cu numărul cadastral 5940, înscris în Cartea funciară nr. 58128, nr. CF vechi: 13279 (e: 13279) în baza Încheierii nr. 112534/30.08.2022 eliberată de OCPI Buzău-BCPI Buzău.

#### Istoricul proprietății:

Societatea R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L. prin reprezentant, declară pe propria răspundere cunoscând prevederile art. 326 din codul penal privind falsul în declarații, că imobilul a fost dobândit prin cumpărare de la numita Ionescu Iarodara în baza Contractului de Vânzare autentificat sub nr. 1603/26.08.2022 de notarul public Nicoară Elena, cu sediul în mun. Buzău, județ Buzău. La rândul său Ionescu Iarodara a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, ca bun propriu, astfel: - cota-parte de 1/3 (4/12) conform Certificatului de moștenitor nr. 133/13.09.2002 eliberat în Dosarul nr. 142/2002 de BIN Filip Eugenia Rica, cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 428 din 28.01.2008 eliberată de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău prin notarul public Filip Eugenia Rica, cu titlu de moștenire de pe urma defunctei Neagu Ana, decedată la data de 18.04.2022, căreia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, în diviziune cu Neagu Niculae și Neagu Petre.



- cota-parte de 1/3 (4/12) cu titlu de donație, conform Actului de donație autentificat sub nr. 672/07.10.2009 de BNPA Secrii Marcela și Manea Violeta Elena, cu sediul în mun. București, Sector 3 prin notar public Secrii Marcela, cu mențiunea că donatara Negru Vasilica a decedat la data de 06.03.2013 conform Certificatului de deces seria DZ, nr. 914867 eliberat la data de 22.04.2013 de Sector 4 București în baza Actului de deces nr. 880 din 07.03.2013 și la rândul său, donatara Neagu Vasilica, a dobândit cota de 1/3 din teren, ca bun propriu, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 37 din 28.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 36/2009 de Biroul Notarial SEMPER, cu sediul în Mun. București prin notar public Săpșa Iulia, conform Actului de donație anterior menționat cu titlu de moștenire de pe urma defunctului Neagu Petre, căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar în diviziune cu Neagu Nicolae și Neagu Ana.

- cota de 3/12 în diviziune cu Neagu Ecaterina, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău prin notar public Filip Eugenia Rica, suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 149/27.09.2002 în Dosarul nr. 160/2002 eliberat de Biroul Notarial Individual Filip Eugenia Rica cu sediul în Mun. Buzău, județul Buzău rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021 cu titlu de moștenire de pe urma defunctului Neagu Neculai (identic cu Neagu Nicolae) decedat la data de 30.05.2001 căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, în diviziune cu Neagu Ana și Neagu Petre.

- cota de 1/12, conform Certificatului de moștenitor nr. 80 din 30.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 88/2009 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău prin notar public Filip Eugenia Rica rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 11 din data de 20.09.2016 dată de BIN Filip, cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău prin notar public Filip Eugenia Rica, cu titlu de moștenire de pe urma defunctei Neagu Ecaterina, decedată la data de 05.02.2009 care, la rândul său, a dobândit cota ca bun propriu, cu titlu de moștenire de pe urma defunctului Neagu Neculai (identic cu Neagu Nicolae) decedat la data de 30.05.2001 conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău prin notar public Filip Eugenia Rica cu sediul în Mun. Buzău, județ Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021.

### III. LOTURILE:

Subscrisa, R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L., prin reprezentant, am hotărât dezmembrarea (lotizarea) imobilului mai sus menționat în 2 (două) loturi distincte, după cum urmează:

**Lotul 1** - Terenul extravilan, tarla 60, parcela 1072/1, în suprafață măsurată de 20.000 (douazecimii) m.p. situat în Mun. Buzău, județ Buzău, teren având categoria de folosință arabil, ce va avea număr cadastral 74169, și care va fi înregistrat în Cartea Funciara nr. 74169 a localității Buzău, jud. Buzău;

**Lotul 2** - Terenul extravilan, tarla 60, parcela 1072/1, în suprafață măsurată de 75.002 (șaptezecișicincimii) m.p. situat în Mun. Buzău, județ Buzău, teren având categoria de folosință arabil, ce va avea număr cadastral 74170, și care va fi înregistrat în Cartea Funciara nr.



#### 74170 a localității Buzău, jud. Buzău.

*Eu proprietarul declar pe propria răspundere că sunt de acord ca accesul la Lotul 1 ce va avea număr cadastral 74169 să fie asigurat prin Lotul nr. 2 ce va avea număr cadastral 74170, mai sus descris.*

#### IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

Subscrisa, R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L. prin reprezentant, în calitate de proprietar, declar următoarele:

- Imobilul ce face obiectul prezentului înscris nu este grevat de sarcini sau alte notări și nu s-au constituit, asupra acestuia, drepturi reale în favoarea altor persoane înscrise în Cartea funciară astfel cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 74557/31.05.2023 eliberat de OCPI Buzău;

- imobilul este înregistrat pe rolul fiscal al proprietarului, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 88370/23.05.2023 eliberat de Biroul Impozite și Taxe al Mun. Buzău, jud. Buzău, în scopul încheierii prezentului înscris, iar taxele și impozitele aferente acestuia sunt achitate la zi;

- în prezent, din cunoștințele mele, terenul nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești, și nu am cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestuia, nu am primit din partea unor terți, inclusiv autorități ale statului, niciun fel de notificări, somații sau alte acte similare care ar putea reprezenta forme preafabile ale declanșării unui litigiu în care să fie implicat terenul. De asemenea, nu a fost formulată nicio pretenție din partea vreunor persoane și/sau moștenitori ai unor eventuali titulari de drepturi asupra terenului, creditori sau orice alți terți, privind drepturi de orice natură asupra acestuia, în tot sau în parte;

- prezentul act de dezmembrare se încheie în baza documentației cadastrale întocmite de SCHIPOR DIMITRIE având certificat de autorizare seria RO-B-E, nr. 0230/2010, autorizat de A.N.C.P.I. să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Clasa A documentație vizată de OCPI Buzău, sub nr. 0230/2010 și notată în cartea funciară a imobilului prin Încheierea nr. 31918/14.03.2023 emisă de OCPI Buzău, care reflectă în mod fidel amplasarea în spațiu, limitele de hotar și componența sa, ceea ce se recunoaște prin semnarea lor în vederea conformității cu realitatea și în conformitate cu care se vor face mențiunile în Cartea funciară a terenului la OCPI Buzău;

- de asemenea, pentru autentificarea prezentei dezlipiri a fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2167/18.05.2023 de Primăria Mun. Buzău, județ Buzău, în scopul edificării ulterioare, a unui centru de reciclare deșeurilor biodegradabile colectate separat prin tehnologia biodigestiei.

Subscrisa, R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L., prin reprezentant, în calitate de proprietar, declar că am luat cunoștință de dispozițiile Codului fiscal și îmi asum obligația ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris, să mă prezint, prin intermediul reprezentanților mei legali sau convenționali, la compartimentele de specialitate ale Autorității Administrației Publice Locale pe a cărei rază administrativ-teritorială se află imobilul, în vederea înscrierii loturilor rezultate pe rolul fiscal.

#### V. ALTE CLAUZE:

În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE



(Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, declar că sunt 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 abilitate de lege, la cererea acestora.

Eu, partea semnatară, am deplină capacitate juridică pentru încheierea prezentului contract, sunt pe deplin conștient de consecințele juridice ale acestuia, care mi-au fost explicate concret, complet și detaliat de către notarul instrumentator al actului, iar consimțământul meu este serios, liber și în cunoștință de cauză. Toate declarațiile pe care le-am făcut cu prilejul autentificării prezentului act de dezmembrare corespund în întregime adevărului și cu ocazia procedurii de autentificare nu am omis să prezint nicio informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elementele acestuia sau să altereze, în orice fel, percepția părții semnatară sau a notarului instrumentator asupra voinței mele reale și a efectelor pe care am dorit ca acest contract să le producă.

Totodată, eu, partea, declar că, înainte de semnarea prezentului act, am stabilit și am acceptat expres fiecare clauză în parte, am citit personal cuprinsul acestuia, înțeleg sensul termenilor utilizați la redactarea sa și sunt de acord cu conținutul actului, care reprezintă voința mea liberă și neviciată și răspund pentru autenticitatea documentelor prezentate și a declarațiilor făcute, motiv pentru care consimt în totul la autentificarea prezentului act de dezmembrare (lotizare) a proprietății, semnând exemplarul original al acestuia.

Eu, IRINA ANTONIU, notar public, mă oblig să prezint prezentul act la OCPI Buzău, în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară, în conformitate cu prevederile art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicată.

Redactat și autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ IRINA ANTONIU ȘI IULIA AVRĂMESCU, într-un singur exemplar original, pentru arhiva notarului public și 4 (patru) duplicate, din care 1 (unu) duplicat pentru arhiva notarului public și 3 (trei) duplicate s-au eliberat părții.

**PROPRIETAR**

**Societatea R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.  
prin mandatar MERICA RADU/s.s.**



Irina Antoniu  
Iulia Avrămescu

**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ IRINA ANTONIU ȘI IULIA AVRĂMESCU  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA**

Bld. Aviatorilor nr. 49, ap. 3, Sector 1, București, CP 011854,

Licenta de functionare nr. 169/16.05.2022

Tel./Fax: 021.222.02.97, e-mail: [office@antoniu-legal.ro](mailto:office@antoniu-legal.ro)

[www.antoniu-legal.ro](http://www.antoniu-legal.ro)

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 827**

Anul 2023 Luna IUNIE Ziua 06

În fața mea, **IRINA ANTONIU**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

- **MERICA RADU**, cetățean român, cu domiciliul declarat în Germania, 84034 Landshut, Querstrasse 3A, identificat cu Pașaportul tip PE, COD ROU, seria 058807679 eliberat de Autoritățile române la data de 30.06.2020, valabil până la data de 30.06.2030, CNP 1690101221233, în calitate de mandatar al **R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.**, persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/9276/1994, cod unic de înregistrare 5678765, cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Strada Sevastopol nr. 24 camera 17, etaj 3, reprezentată legal prin Administrator, **REMMERT ALFRED**, cetățean german, născut la data de 10.02.1960 în OBERHAUSEN, Germania, domiciliat în 40239 Düsseldorf Sybelstraße 26 Germania, posesor al Cărții de Identitate nr. L6WLGK3P1, eliberată de Autoritățile germane la data de 06.09.2021, valabila până la data de 05.09.2031, și posesor al Pașaportului tip D, seria C6W9WLG6V eliberată de autoritățile germane la data de 06.09.2021 cu valabilitate până la data de 05.09.2031, conform Procurii speciale autentificate sub nr. 298/24.02.2023 de notar public Irina Antoniu din cadrul SOCIETĂȚII PROFESIONALE NOTARIALE IRINA ANTONIU ȘI IULIA AVRĂMESCU, cu sediul în Mun. București, Sector 1, și în baza Hotărârii AGA nr. 52 din data de 04.04.2023, care după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, cele cuprinse în înscris reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului act și a semnat unicul exemplar, care face parte integrantă din acesta.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat taxa ANCPI de 120 lei, cu chitanța seria ANCPI\_B nr. 2520337/2023, cod 2.2.2.

S-a încasat onorariul de 600 lei+19%TVA, cu POS/2023.

Prezentul duplicat s-a întocmit în  
..... (poziție) .....  
de not. public  
astăzi, da ..... și  
are aceeași forță .....  
Notar public  
IRINA ANTONIU

NOTAR PUBLIC  
IRINA ANTONIU  
L.S./S.S. *Irina Antoniu*

DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE

Încheiat între:

**CIMPOCA IONEL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, Bld. Unirii, bl. 13G, et. 3, ap. 5, județul Buzău, cu CNP 1520322100010 și **CIMPOCA FLORICA-PAULA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Buzău, Bld. Unirii, bl. 13G, et. 3, ap. 5, județul Buzău, cu CNP 2530110100020, soți, în calitate de vânzători și

**RER ECOLOGIC GROUP SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, str. Sevastopol nr. 24, etaj 3, cam. 17, Sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/9276/1994, având codul de înregistrare fiscală RO5678765, reprezentată la semnarea prezentului înscris prin dl. **MERICA RADU**, cetățean român, cu domiciliul declarat în Germania, Querstrasse nr. 3A, 84034 Landshut, posesor al Pașaportului seria 0588076779, emis la data de 30.06.2020 de Autoritățile din Iași, având CNP 1690101221233, în calitate de mandatar, conform Procurii autentificată sub nr. 479 din data 04.07.2023, de Societatea Profesională Notarială DICTUM, cu sediul în municipiul București, prin notar public Ioana Lambrina Vidican, nerevocată, conform Certificatului nr. 578774 din 11.10.2023 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNEPR), în calitate de cumpărătoare.

Subsemnații CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, în baza Ofertei de vânzare teren înregistrată la Primăria municipiului Buzău – Compartimentul Agricol sub nr. 10 din 29.06.2023, Adresei nr. 171.437 din data de 05.10.2023 și Procesului verbal de finalizare a procedurii nr. 171.414 din 05.10.2023, toate eliberate de Primăria municipiului Buzău – județul Buzău, conform prevederilor Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinația agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată cu Legea nr. 175/2020, precum și Normele metodologice care reglementează procedurile privind vânzarea terenurilor situate în extravilan, cu modificările și completările ulterioare, vindem liber de sarcini și fără nicio rezervă pentru noi, societății RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, dreptul de proprietate asupra următorului bun imobil, aflat sub regimul comunității legale, conform prevederilor art. 339 Ncc, format din:

- suprafața de 12.500 (douăsprezece mii cinci sute) m.p. teren de categoria de folosință arabil, cu numărul cadastral 61989, situat în extravilanul municipiului Buzău, județul Buzău, în tarlăua 60, parcela nr. 1060, înscris în Cartea funciară nr. 61989 a municipiului Buzău, județul Buzău, conform Încheierii nr. 14580 din 22.03.2013 dată de OCPI Buzău, cu următoarele dimensiuni și vecinătăți: la Nord - între punctele 1-2 pe o distanță de 18,24 m.l., punctele 2-3 pe o distanță de 18,17 m.l., punctele 3-4 pe o distanță de 15,87 m.l., punctele 4-5 pe o distanță de 4,52 m.l. și între punctele 5-6 pe o distanță de 7,51 m.l. cu Drum; la Est - între punctele 6-7 pe o distanță de 206,99 m.l. cu Drum; la Sud - între punctele 7-8 pe o distanță de 23,75 m.l. și punctele 8-9 pe o distanță de 34,43 m.l. cu Drum, iar la Vest - între punctele 9-1 pe o distanță de 234,95 m.l. cu Nr. cad. 5940, așa cum reiese și din planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexat, însușit și confirmat de noi, părțile contractante, personal și prin mandatar.

Subsemnații CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, ca bun comun, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 583 din 20.03.2013 de BNPA Jalbă Norica&Constantinescu Ileana Alexandra, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Jalbă Norica.

Subsemnații CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că suprafața de teren care face obiectul prezentului contract este din patrimoniul personal.

Prețul vânzării, stabilit de comun acord de noi, părțile contractante, este de \_\_\_\_\_, pentru care nu se va

-2-

percepe TVA, conform prevederilor Codului Fiscal în vigoare și a fost plătit integral vânzătorilor, în echivalent în lei, astfel: -----

1. [REDACTED] echivalentul a [REDACTED] la cursul de 4,9501 lei/euro, comunicat de BNR pentru data de 12.07.2023, s-a achitat anterior datei autentificării prezentului contract, respectiv la data de 12.07.2023, așa cum reiese și din Anteacontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1037 din 12.07.2022, rectificat cu Încheierea de rectificare a erorii materiale nr. 17 din data de 26.07.2023 de BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin virament bancar, din contul cu codul IBAN RO77RNCB0072138004380001 deschis la BCR S.A. pe numele societății cumpărătoare, în contul cu codul IBAN RO02BRDE100SV30735921000 deschis pe numele vânzătorului CIMPOCA IONEL la BRD S.A., conform OP nr. 321 din 12.07.2023; -----

2. [REDACTED] la cursul de 4,9656 lei/euro, comunicat de BNR pentru data de 11.10.2023, s-a achitat astăzi, data autentificării prezentului contract, prin virament bancar, din contul cu codul IBAN RO77RNCB0072138004380001 deschis la BCR S.A. pe numele societății cumpărătoare, în contul cu codul IBAN RO02BRDE100SV30735921000 deschis pe numele vânzătorului CIMPOCA IONEL la BRD S.A., conform OP nr. 480 din 11.10.2023, societatea cumpărătoare executându-și astfel obligația de plată și noi, vânzătorii, declarăm că nu mai avem nicio altă pretenție față de aceasta. -----

Subsemnata CIMPOCA FLORICA-PAULA, în calitate de vânzătoare, declar în mod expres că sunt de acord ca prețul vânzării să fie virat în întregime în contul cu codul IBAN RO02BRDE100SV30735921000 deschis pe numele soțului meu CIMPOCA IONEL la BRD S.A. și declar totodată că obligația de plată a societății cumpărătoare, față de subsemnata, cu privire la aceasta sumă este îndeplinită, în totalitate, prin creditarea contului anterior menționat. -----

Părțile, convin și acceptă că dovada plății sumei de la punctul 2, se face cu ordinul de plată emis de societatea cumpărătoare pentru suma și contul menționat mai sus. -----

Noi, părțile, convenim desființarea de drept a prezentului contract, fără nicio notificare prealabilă și fără nicio formă sau modalitate ulterioară, în cazul în care societatea cumpărătoare nu achită integral restul de preț pentru terenul descris mai sus, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, situație în care vânzătorii vor reține avansul primit, cu titlu de daune-interese și nu solicităm înscrisura în cartea funciară a prezentului pact comisoriu, reglementat de art. 1553 Ncc. -----

**Noi, vânzătorii, declarăm că renunțăm expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru restul de preț al vânzării, prevăzută în favoarea noastră de dispozițiile Codul Civil, urmând ca O.C.P.I. Buzău să ia act de această renunțare. -----**

Noi, vânzătorii, garantăm societatea cumpărătoare că terenul vândut, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui contract comodat, nu l-am mai înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu l-am adus aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații, fundații sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică, precum și că nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. 136504 înregistrat și eliberat la data de 05.10.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău. -----

Noi, vânzătorii, declarăm de asemenea că terenul pe care îl vindem nu face obiectul niciunei pretenții din drepturi invocate cu bună sau rea credință de către o terță persoană și întemeiate pe circumstanțe de fapt sau de drept, erori legislative, pe reglementările privind restituirea proprietăților expropriate (Legea nr. 10/2001 cu modificările la zi) sau alte cauze ori dispoziții legislative. -----

Terenul are taxele și impozitele locale achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 174216 din 09.10.2023 eliberat de Municipiul Buzău – Direcția Finanțe Publice Locale. -----

Transmișiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului. -----

Noi, vânzătorii, garantăm societatea cumpărătoare contra evicțiunii și a vicilor terenului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. -----



-3-

Societatea cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, în baza Hotărârii AGA nr. 53 din 04.07.2023, înțelege să cumpere, de la vânzătorii CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, terenul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.-----

**Mențiune.** Potrivit prevederilor art. 3, alin. (1)-(3) din Legea nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinația agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată cu Legea nr. 175/2020, precum și Normele metodologice care reglementează procedurile privind vânzarea terenurilor situate în extravilan, cu modificările și completările ulterioare, **nu este necesar** avizul Ministerului Apărării Naționale, nefiind nicio mențiune în acest sens în cartea funciară a terenului, conform Extrasului de Carte funciară pentru autentificare nr. 139504 înregistrat și eliberat la data de 05.10.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău și **nu este necesar** nici avizul specific al Ministerului Culturii în condițiile prevăzute de art. 3 alin. (4) din legea anterior menționată și Normelor Metodologice pentru aplicare a acesteia, conform Adresei nr. 171.437 din data de 05.10.2023 eliberată de Primăria municipiului Buzău – județul Buzău, din care reiese că pe terenul descris mai sus, nu se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și nu se află situri arheologice clasate ca monumente istorice.-----

Odată cu autentificarea prezentului contract de vânzare, noi, părțile, în nume propriu și prin mandatar, **solicităm radierea notării** Antecontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1037 din 12.07.2022, rectificat cu Încheierea de rectificare a erorii materiale nr. 17 din data de 26.07.2023 de BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, notat în cartea funciară a imobilului, conform încheierii nr. 96493 din 13.07.2023 de OCPI Buzău.-----

Noi, CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, declarăm că am predat societății cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP S.R.L., prin mandatarul său, în original, Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 583 din 20.03.2013 de BNPA Jalbă Norica & Constantinescu Ileana Alexandra, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Jalbă Norica, Încheierea de carte funciară nr. 14580 din 22.03.2013 dată de OCPI Buzău și planul de amplasament și delimitare a imobilului, cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului contract, iar subscrisa RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, declară că a inspectat terenul, a luat cunoștință de amplasamentul acestuia și de actul de proprietate ale vânzătorilor, act cu care se declară de acord și care l-a fost înmănat astăzi, data autentificării prezentului contract.-----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzător, în condițiile Codului fiscal.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.-----

Noi, CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în cartea funciară a terenului ce formează obiectul prezentului contract.-----

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, **să facem toate demersurile în vederea radierii, respectiv a înregistrării fiscale a dreptului de proprietate asupra terenului descris mai sus, la Primăria municipiului Buzău, județul Buzău.**-----

Noi, părțile contractante, declarăm sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că prezenta tranzacție nu a fost intermediată de nicio agenție imobiliară.-----

Cu ocazia autentificării prezentului contract, nouă, părților contractante, ni s-au pus în vedere consecințele penale ale nedeclarării prețului real și sancțiunile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.-----

Subsemnații CIMPOCA IONEL și CIMPOCA FLORICA-PAULA, declarăm pe propria răspundere că notarul public ne-a pus în vedere prevederile art. 30 din Legea nr. 17/2000



-4-

privind asistența socială a persoanelor vârstnice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și nu solicit consiliere gratuită din partea consilierilor juridici angajați ai Consiliului Local al municipiului Buzău, județul Buzău, în vederea încheierii prezentului contract de vânzare.

Prețul declarat de părțile contractante se încadrează în valoarea minimă stabilită prin studiul de piață valabil pentru anul 2023, comunicat de Camera Notarilor Publici Ploiești.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996 republicată.

Actele în baza cărora se perfectează prezentul contract de vânzare sunt: Extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. 136504 înregistrat și eliberat la data de 05.10.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, Certificatul de atestare fiscală nr. 174216 din 09.10.2023 eliberat de Municipiul Buzău - Direcția Finanțe Publice Locale, Oferta de vânzare teren înregistrată la Primăria municipiului Buzău Compartimentul Agricol sub nr. 10 din 29.06.2023, Adresa nr. 171.437 din data de 05.10.2023 și Procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 171.414 din 05.10.2023, toate eliberate de Primăria municipiului Buzău - județul Buzău, Încheierea de carte funciară nr. 14580 din 22.03.2013 dată de OCPI Buzău, Anteacontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1037 din 12.07.2022, rectificat cu Încheierea de rectificare a erorii materiale nr. 17 din data de 26.07.2023 de BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, Certificatul de înregistrare și Certificatul constatator nr. 800421 din 19.07.2023 emis de ONRC ale societății RER ECOLOGIC GROUP SRL, Hotărârea AGA nr. 53 din 04.07.2023, Procura autentificată sub nr. 479 din data 04.07.2023 de Societatea Profesională Notarială DICTUM, cu sediul în municipiul București, prin notarul public Ioana Lambrina Vidican, Certificatul nr. 578774 din 11.10.2023 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNEPR), OP nr. 321 din 12.07.2023, OP nr. 480 din 11.10.2023, Extrasul nr. 614784 din 11.10.2023 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNRM), Certificatele nr. 59486, nr. 59498 și nr. 59506 din 11.10.2023 eliberate de CNARNN - INFONOT (RNEMSO) și actele de identitate.

Redactat, editat și autentificat la Biroul Individual Notarial NICOARĂ ELENA din municipiul Buzău, astăzi, 11.10.2023, într-un exemplar original unic, care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (unu) va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unu) se va comunica la O.C.P.I. Buzău pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și 2 (două) au fost eliberate părților.

VÂNZĂTORI,  
**S.S. CIMPOCA IONEL**

CUMPĂRĂTOARE,  
**RER ECOLOGIC GROUP S.R.L.**  
prin mandatar,  
**S.S. MERICA RADU**

**S.S. CIMPOCA FLORICA-PAULA**

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**Biroul Individual Notarial NICOARĂ ELENA**  
**Licența de funcționare nr. 35/2022/01.02.2022**  
**Sediul: municipiul Buzău, Cartier Independenței,**  
**str. Ion Băieșu, nr. 4, bl. 3 B Hașdeu, parter, județul Buzău**  
**Tel/Fax - 0238/727.737**

### **ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1438**

Anul 2023, Luna 10, Ziua 11

În fața mea, **NICOARĂ ELENA**, notarul public, la sediul biroului, s-au prezentat:

**1. CIMPOCA IONEL**, domiciliat în municipiul Buzău, Bld. Unirii, bl. 13G, et. 3, ap. 5, județul Buzău, cod numeric personal 1520322100010, identificat prin CI seria XZ nr. 591719, eliberată la data de 26.03.2013 de SPCLEP Buzău, în nume propriu,

-5-

**2. CIMPOCA FLORICA-PAULA**, domiciliată în municipiul Buzău, Bld. Unirii, bl. 13G, et. 3, ap. 5, județul Buzău, cod numeric personal 2530110100020, identificată prin CI seria XZ nr. 697944, eliberată la data de 01.04.2015 de SPCLEP Buzău, în nume propriu și

**3. MERICA RADU**, cu domiciliul declarat în Germania, Querstrasse nr. 3A, 84034 Landshut, identificat prin Pașaport seria 0588076779, emis la data de 30.06.2020 de Autoritățile din Iași, cu CNP 1690101221233, pentru RER ECOLOGIC GROUP SRL, având codul de înregistrare fiscală RO5678765, în baza Procurii autentificată cu nr. 479 din data 04.07.2023, de Societatea Profesională Notarială DICTUM, cu sediul în municipiul București, prin notar public Ioana Lambrina Vidican, 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, precum și anexa.

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

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

În vederea stabilirii taxelor legale, prezentul înscris s-a taxat la suma de [REDACTAT] la cursul de 4,9656 Lei/Euro, comunicat de BNR pentru data de 11.10.2023.

S-a perceput onorariul în sumă de [REDACTAT] și TVA în sumă de [REDACTAT] T.V.A., achitat cu bon fiscal nr. 13 din 11.10.2023.

S-a perceput impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, conform prevederilor art. 111, alin. 1 din O.U.G. nr. 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sumă de [REDACTAT] achitat chitanțele nr. 4425 și nr. 4426 din 11.10.2023.

S-a încasat suma de [REDACTAT] achitată cu bon fiscal nr. 14 din 11.10.2023, reprezentând tarif ANCPi pentru înscriere drept de proprietate în cartea funciară.

NOTAR PUBLIC  
S.S. NICOARĂ ELENA  
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **NICOARĂ ELENA, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



Red. CA

# CONTRACT DE VÂNZARE

Încheiat între:

**IONESCU IARODARA**, căsătorită, domiciliată în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr. 25, județul Buzău, cu CNP 2570314100048, în calitate de vânzătoare și -----

**RER ECOLOGIC GROUP S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în București, str. Sevastopol nr. 24, etaj 3, cam. 17, Sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/9276/1994, având codul de înregistrare fiscală RO5678765, reprezentată la semnarea prezentului contract prin **dl. Merica Radu**, cetățean român, cu domiciliul declarat în Germania, Querstrasse 3A, 84034 Landshut, posesor al Pașaportului tip PE cod ROU seria 0588076779, emis de Autoritățile din București la data de 30.06.2020, având CNP 1690101221233, în calitate de mandatar, conform Procurii autentificată sub nr. 679 din data 22.06.2022 de SPN DICTUM, cu sediul în municipiul București, sector 1, prin notar public Ioana-Lambrina Vidican, nerevocată, conform Certificatului nr. 506265 din 26.08.2022 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNEPR), în calitate de cumpărătoare.-----

Subsemnata IONESCU IARODARA, în baza Ofertei de vânzare teren înregistrată la Primăria municipiului Buzău - Compartimentul Agricol sub nr. 2 din 13.01.2022, iar la D.A.J. Buzău sub nr. 401 din 17.01.2022, Adresei nr. 79.702 din data de 20.04.2022, eliberate de UAT a municipiului Buzău și Procesului verbal privind finalizarea procedurii nr. 79.849 din 21.04.2022 eliberat de Primăria municipiului Buzău - Serviciul Agricol-Sanitar Veterinar, conform prevederilor Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinația agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată cu Legea nr. 175/2020, precum și Normele metodologice care reglementează procedurile privind vânzarea terenurilor situate în extravilan, cu modificările și completările ulterioare, vând liber de sarcini și fără nicio rezervă pentru mine, societății RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, dreptul de proprietate asupra următorului bun imobil, proprietatea mea exclusivă, format din:-----

- suprafața de **95.002,00 (nouăzeci și cinci mii doi) m.p. teren de categoria de folosință arabil, cu numărul cadastral 5940**, găsit în fapt în urma măsurătorilor cadastrale, față de suprafața de 95.000 (nouăzeci și cinci mii) m.p. teren conform actelor de proprietate, situat în extravilanul municipiului Buzău, județul Buzău, în tarlaua nr. 60, parcela nr. 1072/1, înscris în Cartea funciară nr. 58128, nr. CF vechi:13279(e:13279) a municipiului Buzău, județul Buzău, conform Încheierii nr. 11697 din 14.11.2003 dată de Judecătoria Buzău, Biroul de Carte Funciară și Încheierilor nr. 31439 din 09.10.2009 și nr. 162249 din 23.12.2021 date de OCPI-BCPI Buzău, cu următoarele dimensiuni și vecinătăți: la Nord - între punctele 1-2 pe o distanță de 0,66 m.l., între punctele 2-3 pe o distanță de 70,03 m.l., între punctele 3-4 pe o distanță de 30,61 m.l., între punctele 4-5 pe o distanță de 44,66 m.l., între punctele 5-6 pe o distanță de 69,21 m.l., între punctele 6-7 pe o distanță de 48,02 m.l., între punctele 7-8 pe o distanță de 46,19 m.l., între punctele 8-9 pe o distanță de 17,25 m.l., între punctele 9-10 pe o distanță de 9,74 m.l., între punctele 10-11 pe o distanță de 93,57 m.l. și între punctele 11-12 pe o distanță de 7,23 m.l., cu Drum; la Est - între punctele 12-13 pe o distanță de 234,95 m.l. cu proprietate Gheorghe Ene Petre; la Sud - între punctele 13-14 pe o distanță de 38,38 m.l., între punctele 14-15 pe o distanță de 228,99 m.l., între punctele 15-16 pe o distanță de 104,55 m.l. și între punctele 16-17 pe o distanță de 36,20 m.l. cu Drum, iar la Vest - între punctele 17-1 pe o distanță de 363,52 m.l. cu proprietate Oprescu Alexandrina, așa cum reiese și din planul de amplasament și delimitare a imobilului, însușit și confirmat de noi, părțile contractante, personal și prin mandatar.-----

Subsemnata IONESCU IARODARA, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, ca bun propriu, astfel:-----

-2-

- cota de 1/3 (4/12), conform Certificatului de moștenitor nr. 133 din 13.09.2002 eliberat în Dosarul nr. 142/2002 de BNI Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 428 din 28.01.2008, eliberată de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, cu titlu de moștenire de pe urma defunctei Neagu Ana, decedată la data de 18.04.2002, căreia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, în indiviziune cu Neagu Niculae și Neagu Petre; -----

- cota de 1/3 (4/12), cu titlu de donație, conform Actului de donație autentificat sub nr. 672 din 07.10.2009 de BNPA Secrii Marcela și Manea Violeta Elena, cu sediul în municipiul București, sector 3, prin notar public Secrii Marcela, cu mențiunea că donatară Neagu Vasilița, a decedat la data de 06.03.2013, conform Certificatului de deces seria DZ, nr. 914867 eliberat la data de 22.04.2013 de Sector 4 București, în baza Actului de deces nr. 880 din 07.03.2013 și la rândul său, donatară Neagu Vasilița, a dobândit cota de 1/3 din teren, ca bun propriu, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 37 din 28.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 36/2009 de Biroul Notarial SEMPER, cu sediul în municipiul București, prin notar public Sapsa Iulia, conform actului de donație anterior menționat, cu titlu de moștenire de pe urma defunctului Neagu Petre, căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, în indiviziune cu Neagu Niculae și Neagu Ana; -----

- cota de 3/12, în indiviziune cu mama mea Neagu Ecaterina, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 149/27.09.2002 dat în Dosarul nr. 160/2002, eliberat de Biroul Notarial Individual Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021, cu titlu de moștenire de pe urma defunctului meu tată Neagu Neculai (identic cu Neagu Niculae), decedat la data de 30.05.2001, căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia Județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, în indiviziune cu Neagu Ana și Neagu Petre; -----

- cota de 1/12, conform Certificatului de moștenitor nr. 80 din 30.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 88/2009 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 11 din 20.09.2016 dată de BIN Filip, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, cu titlu de moștenire de pe urma defunctei mele mame Neagu Ecaterina, decedată la data de 05.02.2009, care, la rândul său, a dobândit cota ca bun propriu, cu titlu de moștenire de pe urma defunctului său soț tată Neagu Neculai (identic cu Neagu Niculae), decedat la data de 30.05.2001, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 149/27.09.2002 dat în Dosarul nr. 160/2002, eliberat de Biroul Notarial Individual Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021. -

Subsemnata IONESCU IARODARA, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că suprafața de teren care face obiectul prezentului contract este din patrimoniul personal. -----

Subsemnatele părți contractante, personal și prin mandatar, declarăm că renunțăm la toate condițiile prealabile menționate în Anteacontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1167 din 05.07.2022 BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău și suntem de acord cu finalizarea tranzacției în aceste condiții. -----

Pretul vânzării, stabilit de comun acord de noi, părțile contractante, este de [REDACTAT], pentru care nu se va percepe TVA conform prevederilor Codului Fiscal în vigoare și a fost plătit integral vânzătoarei, în echivalent în lei, astfel: -----

-3-

1. suma de [REDACTED] echivalentul a [REDACTED] la cursul de 4,9448 lei/euro, comunicat de BNR pentru data de 05.07.2022, s-a achitat anterior datei autentificării prezentului contract, așa cum reiese și din Antecontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1167 din 05.07.2022 BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin virament bancar, din contul cu codul IBAN RO77RNCB0072138004380001 deschis la BCR S.A. pe numele societății cumpărătoare, în contul cu codul IBAN RO92BTRL01001201F50430XX deschis pe numele vânzătoarei la Banca Transilvania S.A., conform Extrasului de cont nr. 111 din 05.07.2022 emis de Banca Transilvania S.A.: -----

2. suma de [REDACTED]

[REDACTED] la cursul de 4,8756 lei/euro, comunicat de BNR pentru data de 26.08.2022, s-a achitat astăzi, data autentificării prezentului contract, prin virament bancar, din contul cu codul IBAN RO77RNCB0072138004380001 deschis la BCR S.A. pe numele societății cumpărătoare, în contul cu codul IBAN RO92BTRL01001201F50430XX deschis pe numele vânzătoarei la Banca Transilvania S.A., conform Documentul de plată electronică din 26.08.2022, societatea cumpărătoare executându-și astfel obligația de plată și eu, vânzătoarea, declar că nu mai am nicio altă pretenție față de societatea cumpărătoare. ---

Părțile, convin și acceptă că dovada plății sumei de la punctul 2, se face cu ordinul de plată emis de societatea cumpărătoare pentru suma și contul menționat mai sus, vizat de BCR S.A.-----

Noi, părțile, convenim desființarea de drept a prezentului contract, fără nicio notificare prealabilă și fără nicio altă formalitate ulterioară, în cazul în care cumpărătoarea nu achită integral restul de preț pentru terenul descris mai sus în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, situație în care vânzătoarea va reține avansul primit, cu titlu de daune-interese și nu solicităm înscrierea în cartea funciară a prezentului pact comisoriu, reglementat de art. 1553 Ncc.-----

**Eu, vânzătoarea, declar că renunț expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru restul de preț al vânzării, prevăzută în favoarea mea de dispozițiile Codul Civil, urmând ca O.C.P.I. Buzău să ia act de această renunțare.**-----

Eu, vânzătoarea, garantez societatea cumpărătoare că terenul vândut, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui contract comodat, nu l-am mai înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu l-am adus aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații, fundații sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică, precum și că nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. 110102 înregistrat și eliberat la data de 23.08.2022 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău.-----

Subsemnata IONESCU IARODARA, am adus la cunoștința societății cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, că suprafața de teren care face obiectul prezentului contract în prezent este arendată societății DENAGRO MARTRANS S.R.L., având CUI 14419026, contract care rămâne valabil până la data de 01.09.2022, conform Actului adițional final de 30.06.2022 la Contractul de Arendare nr. 12273 din 09.05.2017, înregistrat la Primăria municipiului Buzău - Registratura generală - sub nr. 138.175 din 21.07.2022, având ca obiect încetarea prin acord comun a contractului de arendare anterior menționat, urmând ca subsemnata să încasez de la arendașul DENAGRO MARTRANS S.R.L., în produse și/sau bani, contravaloarea arendei aferentă anului agricol 2021-2022.-----

Eu, vânzătoarea, declar de asemenea că terenul pe care îl vând nu face obiectul niciunei pretenții din drepturi invocate cu bună sau rea credință de către o terță persoană și întemeiate pe circumstanțe de fapt sau de drept, erori legislative, pe reglementările privind restituirea proprietăților expropriate (Legea nr. 10/2001 cu modificările la zi) sau alte cauze ori dispoziții legislative.-----

Terenul are taxele și impozitele locale achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 156405 din 24.08.2022 eliberat de Municipiul Buzău - Direcția Finanțe Publice Locale, din care reiese că terenul este situat în municipiul Buzău, strada Zona Verguleasa, nr. 1, județul Buzău. -----

-4-

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu, vânzătoarea, garantez societatea cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor terenului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Societatea cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, în baza Hotărârii AGA nr. 48 din 22.06.2022, înțelege să cumpere, de la vânzătoarea IONESCU IARODARA, terenul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.

Societatea cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP SRL, prin mandatarul său, declară că îl este cunoscut faptul că suprafața de teren care face obiectul prezentului contract în prezent este arendată societății DENAGRO MARTRANS S.R.L., având CUI 14419026 și că acest contract se va menține până la data de 01.09.2022 și este de acord să dobândească suprafața de teren în aceste condiții.

**Mențiune.** Potrivit prevederilor art. 3, alin. (1)-(3) din Legea nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinația agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată cu Legea nr. 175/2020, precum și Normele metodologice care reglementează procedurile privind vânzarea terenurilor situate în extravilan, cu modificările și completările ulterioare, nu este necesar avizul Ministerului Apărării Naționale, nefiind nicio mențiune în acest sens în cartea funciară a terenului, conform Extrasului de Carte funciară pentru autentificare nr. 110102 înregistrat și eliberat la data de 23.08.2022 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău și nu este necesar nici avizul specific al Ministerului Culturii în condițiile prevăzute de art. 3 alin. (4) din legea anterior menționată și Normelor Metodologice pentru aplicare a acesteia, conform Adresei nr. 79.702 din 20.04.2022 eliberată de UAT a municipiului Buzău, județul Buzău, din care reiese că pe terenul descris mai sus, nu se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și nu se află situri arheologice clasate ca monumente istorice.

Odată cu autentificarea prezentului contract de vânzare, noi, părțile, în nume propriu și prin mandatar, solicităm radierea notării Antecontractului de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 1167 din 05.07.2022 BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, notat în cartea Funciară a imobilului conform Încheierii nr. 89030 din 06.07.2022 dată de OCPI Buzău.

Eu, IONESCU IARODARA, declar că am predat societății cumpărătoare RER ECOLOGIC GROUP S.R.L., prin mandatarul său, în original, Titlul de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, Încheierea de carte funciară nr. 11697 din 14.11.2003 dată de Judecătoria Buzău, Biroul de Carte Funciară, Încheierile nr. 31439 din 09.10.2009 și nr. 162249 din 23.12.2021 date de OCPI-BCPI Buzău și planul de amplasament și delimitare a imobilului și în copie legalizată, Certificatul de moștenitor nr. 133 din 13.09.2002 eliberat în Dosarul nr. 142/2002 de BNI Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 428 din 28.01.2008, eliberată de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, Actul de donație autentificat sub nr. 672 din 07.10.2009 de BNPA Secrii Marcela și Manea Violeta Elena, cu sediul în municipiul București, sector 3, prin notar public Secrii Marcela, Certificatul de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 149/27.09.2002 dat în Dosarul nr. 160/2002, eliberat de Biroul Notarial Individual Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021, Certificatul de moștenitor nr. 80 din 30.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 88/2009 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 11 din 20.09.2016 dată de BIN Filip, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului contract, iar subscrisa RER ECOLOGIC

-5-

GROUP SRL, prin mandatarul său, declară că a inspectat terenul, a luat cunoștință de amplasamentul acestuia și de actele de proprietate ale vânzătoarei, acte cu care se declară de acord și care i-au fost înmănată astăzi, data autentificării prezentului contract.-

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.-----

Eu, IONESCU IARODARA, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în cartea funciara a terenului ce formează obiectul prezentului contract.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, să facem toate demersurile în vederea radierii, respectiv a înregistrării fiscale a dreptului de proprietate asupra terenului descris mai sus la Primăria municipiului Buzău, județul Buzău.-----

Noi, părțile contractante, declarăm sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că prezenta tranzacție nu a fost intermediată de nicio agenție imobiliară.-----

Cu ocazia autentificării prezentului contract, nouă, părților contractante, ni s-au pus în vedere consecințele penale ale nedeclarării prețului real și sancțiunile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.-----

Prețul declarat de părțile contractante se încadrează în valoarea minimă stabilită prin studiul de piață valabil pentru anul 2022, comunicat de Camera Notarilor Publici Ploiești.-----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996 republicată.-----

Actele în baza cărora se perfectează prezentul contract de vânzare sunt: Extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. 110102 înregistrat și eliberat la data de 23.08.2022 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, Certificatul de atestare fiscală nr. 156405 din 24.08.2022 eliberat de Municipiul Buzău - Direcția Finanțe Publice Locale, Încheierea de carte funciară nr. 11697 din 14.11.2003 dată de Judecătoria Buzău, Biroul de Carte Funciară, Încheierile nr. 31439 din 09.10.2009 și nr. 162249 din 23.12.2021 date de OCPI-BCPI Buzău, planul de amplasament și delimitare a imobilului, Titlul de proprietate nr. 25215/25 din 09.05.2003 eliberat de Comisia județeană Buzău pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, Declarația de notorietate autentificată sub nr. 1879 din 23.12.2021 de BIN Filip, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, Certificatul de moștenitor nr. 133 din 13.09.2002 eliberat în Dosarul nr. 142/2002 de BNI Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 428 din 28.01.2008, eliberată de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, Actul de donație autentificat sub nr. 672 din 07.10.2009 de BNPA Secrii Marcela și Manea Violeta Elena, cu sediul în municipiul București, sector 3, prin notar public Secrii Marcela, Certificatul de moștenitor suplimentar nr. 11 din 28.01.2008 eliberat în Dosarul nr. 15/2008 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 149/27.09.2002 dat în Dosarul nr. 160/2002, eliberat de Biroul Notarial Individual Filip Eugenia Rica, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, rectificat cu Încheierea de îndreptare a erorii materiale neimputabilă notarului nr. 14 din 23.12.2021, Certificatul de moștenitor nr. 80 din 30.07.2009 eliberat în Dosarul nr. 88/2009 de BNPA Filip Eugenia Rica & Filip Irina Raluca, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 11 din 20.09.2016 dată de BIN Filip, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, prin notar public Filip Eugenia Rica, Actul adițional final de 30.06.2022 la Contractul de Arendare nr. 12273 din 09.05.2017, înregistrat la Primăria municipiului Buzău - Registratura generală - sub nr. 138.175 din 21.07.2022, Certificatul de înregistrare și Certificatul constatator nr. 1678553 din 24.08.2022 emis de ONRC ale societății RER ECOLOGIC GROUP SRL, Hotărârile AGA nr. 48 din 22.06.2022, Procura autentificată sub nr. 679 din data 22.06.2022 de SPN DICTUM, cu sediul în municipiul București, sector 1, prin notar public Ioana-Lambrina Vidican, Certificatul nr. 506265 din 26.08.2022 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNEPR), Antecontractul de vânzare-cumpărare teren autentificat sub



-6-

nr. 1167 din 05.07.2022 BIN Nicoară Elena, cu sediul în municipiul Buzău, județul Buzău, Extrasul de cont nr. 111 din 05.07.2022 emis de Banca Transilvania S.A., Documentul de plată electronică din 26.08.2022, Extrasul nr. 500892 din 26.08.2022 eliberat de CNARNN-INFONOT (RNNRM) și actele de identitate.

Redactat, editat și autentificat la Biroul Individual Notarial NICOARĂ ELENA din municipiul Buzău, astăzi, 26.08.2022, într-un exemplar original unic, care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (unu) va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unu) se va comunica la O.C.P.I. Buzău pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și 2 (două) au fost eliberate părților.

VĂNZĂTOARE,  
**S.S. IONESCU IARODARA**

CUMPĂRĂTOARE,  
**RER ECOLOGIC GROUP S.R.L.**  
prin mandatar,  
**S.S. MERICA RADU**

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
Biroul Individual Notarial NICOARĂ ELENA  
Licența de funcționare nr. 35/2022/01.02.2022  
Sediul: municipiul Buzău, Cartier Independenței,  
str. Ion Băieșu, nr. 4, bl. 3 B Hașdeu, parter, județul Buzău  
Tel/Fax - 0238/727.737

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1603**

Anul 2022, Luna 08, Ziua 26

În fața mea, **NICOARĂ ELENA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **IONESCU IARODARA**, domiciliată în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr. 25, județul Buzău, cu CNP 2570314100048, identificată prin CI seria XZ nr. 915573 eliberată la data de 11.03.2020 de SPCLEP Buzău, în nume propriu, și

2. **MERICA RADU**, cu domiciliul declarat în Germania, Querstrasse 3A, 84034 Landshut, identificat prin Pașaportul tip PE cod ROU seria 0588076779, emis de Autoritățile din București la data de 30.06.2020, având CNP 1690101221233, pentru **RER ECOLOGIC GROUP S.R.L.**, în baza Procurii autentificate sub nr. 679 din data 22.06.2022 de SPN DICTUM, cu sediul în municipiul București, sector 1, prin notar public Ioana-Lambrina Vidican, 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, precum și anexa.

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

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

În vederea stabilirii taxelor legale, prezentul înscris s-a taxat la suma de [REDACTAT] la cursul de 4,8756 Lei/Euro, comunicat de BNR pentru data de 26.08.2022.

S-a perceput onorariul în sumă de [REDACTAT] și TVA în sumă de [REDACTAT] T.V.A., achitat cu OP din 26.08.2022.

S-a perceput impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, conform prevederilor art. 111, alin. 1 din O.U.G. nr. 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sumă de [REDACTAT] achitat cu OP din 26.08.2022.

S-a încasat suma de [REDACTAT] cu OP din 26.08.2022, reprezentând tarif ANCPPI pentru înscriere drept de proprietate în cartea funciară.

NOTAR PUBLIC  
S. NICOARĂ ELENA  
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **NICOARĂ ELENA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC  
NICOARĂ ELENA



R/4. CA

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**PREȘEDINTE**  
**Nr. 7173/2024**

**REFERAT**  
**la proiectul de hotărâre pentru stabilirea modalității de**  
**negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către**  
**Județul Buzău a unui teren proprietatea**  
**RER Ecologic Group SRL**

Prin HCJ nr.43/2024 s-a aprobat inițierea procedurii de cumpărare a unui teren în suprafață de maxim 7 ha – proprietatea societății RER ECOLOGIC Group SRL.

Prima etapă a fost realizarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, etapă îndeplinită.

Prin proiectul de hotărâre inițiat, propun constituirea unei comisii de negociere cu proprietarul terenului necesar investiției cu privire la prețul /mp și a altor elemente aferente acestei posibile tranzacții.

Aprobarea cumpărării terenului se va discuta de Consiliul Județean după realizarea procesului de negociere.

Propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PREȘEDINTE,**  
**PETRE-EMANOIL NEAGU**

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE**  
**PUBLICĂ LOCALĂ**  
**Nr. 7174/2024**

**RAPORT**  
**la proiectul de hotărâre pentru stabilirea modalității de**  
**negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către**  
**Județul Buzău a unui teren proprietatea**  
**RER Ecologic Group SRL**

Raportul de evaluare concluzionează, raportat la cerințele exprimate de Consiliul Județean Buzău următoarele:

1. Societatea RER Ecologic Group SRL are în proprietate două terenuri situate în Municipiul Buzău (subzona Verguleasa, ieșirea spre Brăila-Abator Coco-Rico), tarlăua 60, parcela nr.1060 și parcela nr.1072/1, jud. Buzău.
2. Acestea sunt situate în extravilanul Municipiul Buzău (lângă BioHumusSol-Sabrica de inputuri ecologice BHS BIO Buzău) și îndeplinesc condițiile necesare realizării investiției din cadrul „Sistemului de management integrat al deșeurilor în județul Buzău”, în conformitate cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor și Master Planul pentru Sistemul de Management al Deșeurilor în Județul Buzău.
3. Suprafața celor două terenuri este de 12.500 mp (nr. cadastral 61989) și respectiv 75.002 mp (nr. cadastral 74170).
3. Valoarea de piață estimată este de 9,5 euro/mp.
4. Vânzătorul întocmește documentația necesară alipirii (comasării) terenurilor.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**MIRELA OPREA**