



## HOTĂRÂRE

### **pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău**

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

Având în vedere:

-adresele S.C. GASTRONOM S.A. nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 și 778 din 12.11.2024, înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr.151.614 din 12.08.2022, 185.849 din 17.10.2024 respectiv la nr. 201.448 din 12.11.2024;

-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr. 104/CLM/21.04.2026;

-raportul comun de specialitate înregistrat la nr. 63.741 din 21.04.2026 al Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitării;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 12 din 23.01.2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preemțiune către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău;

-procesul verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 62.675 din 20.04.2026;

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

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

-Decizia nr. 231 din 18.10.1990 privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.";

-prevederile art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 135, art. 137, art. 140 și art. 141 din Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 1.650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (4), lit.f), alin. (6), lit. b), art.139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 354, art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** - Se aprobă vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A., cu sediul în Municipiul Buzău, strada Ion Băieșu, bl. 4-5, et. 1, a unor terenuri intravilane categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Buzău, identificate conform cu **Anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Se aprobă procesul verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 62.675 din 20.04.2026 elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, care se constituie în **Anexa nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Consiliul Local al Municipiului Buzău își însușește prețul de vânzare al terenurilor, care este de **175.000 euro**, conform procesului verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor înregistrat la nr. 62.675 din 20.04.2026. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

**Art.4.** (1) S.C. GASTRONOM S.A. va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatelor fiscale necesare autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenurilor precum și sumele de 2.400,00 lei și 1.200,00 lei reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de evaluatorul Țigănuș Radu, conform facturilor cu nr. CAB016 din 25.06.2024 și CAB020 din 13.08.2024.

(2) S.C. GASTRONOM S.A. va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare a terenurilor, inclusiv cele privind înscrierea în cărțile funciare ale U.A.T. Municipiul Buzău a dreptului de proprietate asupra terenurilor dobândite potrivit prezentei hotărâri.

**Art.5.** - În situația în care prețul terenurilor nu este achitat în cursul anului 2026, prețul va fi indexat anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

**Art.6.** Se împuternicește primarul Municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

**Art.7.** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.8.** Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al Municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

PREȘEDINTELE ȘEDINTEI,  
Consilier local Mirela PETRE

[Redacted signature]



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,  
Eduard Pistol

[Redacted signature]

Buzău, 30.04.2026  
Nr. 64

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 23 consilieri locali prezenți la ședință.



**ANEXA nr. 1**  
la Hotărârea nr. 64 din 30.04.2026  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Terenurile proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărțile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 și 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, propuse pentru vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A.

Nr. Inv.	Denumire	Teren proprietate privată a UAT Municipiul Buzău		Supra-fata (mp)	Nr. cadastral	Nr. Carte funciară	Sarcini înscrise în CF	Valoare inventar - lei -	Preț din Raport de evaluare (fără TVA) - euro -
		nr.crt. din Anexă	nr.crt. din Anexă						
9991938908	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2	nr.crt. 26 din Anexă		293,00	59770	59770	drept de suprafație în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	262.235,00	73.250
9991938909	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2	nr.crt. 27 din Anexă		306,00	59771	59771	drept de folosință în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	273.870,00	76.500
9991938910	Teren indiviz, intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1	nr.crt. 24 din Anexă		13,00	61211	61211	drept de folosință în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	11.635,00	3.250
9991938911	Teren indiviz, intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2	nr.crt. 25 din Anexă		14,00	60856	60856	drept de suprafație în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	12.530,00	3.500
9991938930	Teren indiviz, intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C	nr.crt. 29 din Anexă		18,05	15387-C1-SC3	61149	drept de folosință în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	10.054,00	3.610
9991938931	Teren indiviz, intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B	nr.crt. 30 din Anexă		63,00	15386-C1-SC1	61433	drept de folosință în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	35.091,00	12.600
		H.C.L.M. Buzău nr.229 din 16.12.2025						<b>TOTAL</b>	<b>172.710</b>

Primarul Municipiului Buzău,  
Constantin Toana

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu și Licitații,  
Cătălin Manea

Nr. 62-675/20.04.2026



PROCES - VERBAL  
DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 20 aprilie 2026

Astăzi, 20 aprilie 2026, Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, s-a întrunit în vederea negocierii pretului de vânzare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărțile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 și 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, după cum urmează:

- a) Teren în suprafață de 293mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 59770;
- b) Teren în suprafață de 306mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 59771;

c) Teren indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciara nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 61211;

d) Teren indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciara nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 60856;

e) Teren indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanti, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciara nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15387-C1-SC3;

f) Teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, Cartier Dorobanti 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciara nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15386-C1-SC1.

Cele șase terenuri sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, iar spațiile comerciale aferente se află în proprietatea S.C. GASTRONOMSA.



Prețul de pornire a negocierii este de 172.710 euro, determinat prin rapoartele de evaluare întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR, Tigran Radu și înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024.



S.C. GASTRONOM S.A. este reprezentată la negociere de domnul [redacted] - administrator și doamna [redacted] - director.

Domnul Catalin Manea a propus un preț de 180.000 €.

Domnul [redacted], administrator GASTRONOM S.A. a oferit 170.000 €. Domnul viceprimar Ionuț Sorin Apostu a propus 175.000 €, sumă acceptată de S.C. GASTRONOM S.A. prin domnul administrator [redacted].

Procesul verbal de negociere va fi anexă la proiectul de hotărâre care va fi înaintat pe ordinea de zi a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

drept pentru care s-a încheiat  
prezentul proces verbal.

COMISIA:

Președinte: Ionuț Sorin Apostu

Membru:

Cătălin Măneș

Nicoleta Mariana Oapățiu

Denisa Georgiana Tănăsescu

Alice Yanceu

Secretar: Luminița Roșu

S.C. GASTRONOM S.R.L.



Mr. 62-675/20.04.2026



PROCES - VERBAL  
DE NEGOCIERE

încheiat astăzi, 20 aprilie 2026

Astăzi, 20 aprilie 2026, Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, o-a întrunit în vederea negocierii pretului de vânzare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărțile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 și 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, după cum urmează:

- a) Teren în suprafață de 293mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 59770;
- b) Teren în suprafață de 306mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 59771;

c) Teren indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciara nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 61211;

d) Teren indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciara nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 60856;

e) Teren indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanti, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciara nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15387-C1-SC3;

f) Teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, Cartier Dorobanti 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciara nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15386-C1-SC1.

Cele șase terenuri sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, iar spațiile comerciale aferente se află în proprietatea S.C. GASTRONOM SA.



Pretul de punere a negocierii este de 172.710 euro, determinat prin rapoartele de evaluare întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR, Tigran Radu și înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 113.605 din 19.08.2024.



S.C. GASTRONOM S.A. este reprezentată la negocierile de domnul [REDACTED] - administrator și doamna [REDACTED] - director.

Domnul Catalin Manea a propus un preț de 180.000 €.

Domnul [REDACTED], administrator GASTRONOM S.A. a oferit 170.000 €.

Domnul viceprimar Ionut Sorin Apostu a propus 175.000 €, sumă acceptată de S.C. GASTRONOM S.A. prin domnul administrator [REDACTED].

Procesul verbal de negociere va fi anexă la proiectul de hotărâre care va fi înaintat pe ordinea de zi a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Drept pentru care s-a încheiat  
prezentul proces verbal.

COMISIA:

Președinte: Ionuț Sorin Apostu

Membru:

Cătălin Măneș

Nicoleta Mariana Oapătina

Denisa Georgiana Tănase

Alice Yanceu

Secretar: Luminița Roșu

S.C. GASTRONOM S.





## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău**

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

**Legea nr. 15/1990** privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

**"Art. 1 - Unitățile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia își desfășoară activitatea, se organizează și funcționează, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăți comerciale. (...)"**

**"Art. 16 - Unitățile economice de stat, cu excepția celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate sub forma de societăți pe acțiuni sau societăți cu răspundere limitată, în condițiile prevăzute de lege.**

**Art. 17- Unitățile economice de interes republican se organizează ca societăți comerciale prin hotărâre a guvernului, iar cele de interes local, prin decizia organului administrației locale de stat."**

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, **s-a emis Decizia nr. 231 din data de 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău** privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.", în conformitate cu care (art.1), începând cu data de 15.10.1990, **se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." și se desființează Întreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, iar activul și pasivul Întreprinderii comerciale de stat pentru alimentație publică, care își încetează activitatea, se preiau de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A."**

Potrivit art. 4 din decizia sus-menționată **personalul unității desființate trece la societatea comercială de alimentație publică "Gastronom S.A."**, considerându-se personal transferat în interesul serviciului.

Ulterior, **Hotărârea de Guvern nr. 597/1992** privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, a regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau județean, **a prevăzut la art. 2** că **"Societățile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au fost organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor administrației locale de stat trec sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, conform anexei nr. 2"**.

Potrivit **anexei 2**, care cuprinde **LISTA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au fost organizate în baza Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor locale ale administrației de stat (...)** - **Sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău (...)** a trecut și **"GASTRONOM" - S.A.**

Ulterior, de sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Raport istoric nr. 1318196/02.04.2026, emis de O.N.R.C. la solicitarea Gastronom S.A., respectiv Mențiunea nr. 4178/25.11.1999, **FPS** deținea cota de 39,71%, **SIF Transilvania** deținea cota de participare la beneficii și pierderi de 51,43%, diferența fiind deținută de **alți acționari** conform Legii nr. 55/1995, ajungând ca în anul **2022**, conform documentului numit Structura sintetică consolidată a deținătorilor de instrumente financiare a Gastronom S.A., **capitalul social privat să fie de 100%**.

Potrivit prevederilor art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare:

**“(1) Societățile comerciale care dețin terenuri ce sunt necesare pentru desfășurarea activității în conformitate cu obiectul lor de activitate și al căror regim juridic urmează să fie clarificat vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.**

(2) Societățile comerciale se privatizează fără a include în capitalul social valoarea terenului prevăzut la alin. (1).

**(3) După clarificarea regimului juridic terenurile clasificate ca aparținând domeniului public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, rămân în folosința societăților comerciale privatizate sau care urmează a fi privatizate, pe baza unei concesiuni acordate de autoritatea competentă, pentru perioada maximă prevăzută de lege. Terenurile clasificate ca aparținând domeniului privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, pot fi concesionate în condițiile prevăzute mai sus, închiriate sau oferite societății comerciale spre a fi cumpărate.”**

Conform prevederilor art. 137 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării: **“Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, care nu sunt concesionate, se închiriază sau se vând societății comerciale care le deține, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă, la inițiativa societății comerciale sau a autorităților prevăzute la art. 135.”**

Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002: **“Prețul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăților comerciale care le au în exploatare se stabilește prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza criteriilor prevăzute la art. 140.”**

Mai mult, Codul Administrativ stipulează că proprietarii construcțiilor au drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent acestora, atunci când terenul se află în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, reglementând o vânzare directă către proprietarul construcției, fără a mai trece prin licitație publică, *tocmai pentru că terenul este "captiv" sub o construcție privată.*

În acest sens, **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, la art. 364 - **Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**, prevede:

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

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

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

Drept urmare, tot istoricul prezentat mai sus atestă că S.C. GASTRONOM S.A. este „urmașa” unei firme de stat care a avut în proprietate spațiile în cauză și care a dobândit activul printr-un act juridic valid (privatizare).



Imobilele care au făcut obiectul procesului de privatizare în masă, fiind incluse în patrimoniul societății comerciale la momentul în care SIF Transilvania deținea calitatea de acționar, conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 reprezintă active înstrăinate de societățile comerciale aflate în proces de privatizare (cu participarea SIF) și atrag după sine dreptul cumpărătorului de a dobândi terenul aferent prin negociere directă.

Prin adresele nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 și 778 din 12.11.2024, înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 151.614 din 12.08.2022, 185.849 din 17.10.2024, respectiv la nr. 201.448 din 12.11.2024, S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a solicitat cumpărarea terenurilor aferente unui număr de 23 spații comerciale, terenuri proprietate a Municipiului Buzău.

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A., a terenurilor intravilane având categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Buzău, după cum urmează:

- a) Teren în suprafață de 293 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770, având valoarea de inventar din contabilitate 262.235,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938908;
- b) Teren în suprafață de 306 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771, având valoarea de inventar din contabilitate 273.870,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938909;
- c) Teren indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211, având valoarea de inventar din contabilitate 11.635,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938910;
- d) Teren indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856, având valoarea de inventar din contabilitate 12.530,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938911;
- e) Teren indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3, având valoarea de inventar din contabilitate 10.054,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938930;
- f) Teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1, având valoarea de inventar din contabilitate 35.091,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938931.

Terenurile prevăzute la punctele a), b) c) și d) sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 *privind aprobarea atestării apartenenței la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spațiului comercial "Restaurant Buzău", imobil situat în municipiul Buzău, strada Unirii, la parterul blocurilor E.1-E.2 și limitrof acestora*, iar spațiul comercial se află în proprietatea S.C. GASTRONOM S.A.

Terenurile sunt înscrise la pozițiile cu nr.crt. 26 (punctul a), 27 (punctul b), 24 (punctul c) și 25 (punctul d) în Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 229 din 16.12.2025 *privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău - 1.*



Terenurile prevăzute la punctele e) și f), în suprafață totală de 81,05 mp, sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 88 din 27.03.2008 *privind atestarea apartenenței unui teren indiviz la domeniul privat al municipiului Buzău*, iar spațiul comercial se află în proprietatea S.C. GASTRONOM S.A.

Terenurile sunt înscrise la pozițiile cu nr.crt. 29 (punctul e) și nr.crt. 30 (punctul f) în—Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 229 din 16.12.2025 *privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău - 1*.

Terenul prevăzut la punctul e), respectiv blocul 11C, situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, are adresa administrativă strada Dorobanți, Cartier Dorobanți, nr. 54, iar terenul prevăzut la punctul f), respectiv blocul 11B situat în Municipiul Buzău, Cartier Dorobanți 1, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, are adresa administrativă strada Dorobanți, Cartier Dorobanți, nr. 52, conform notelor interne înregistrate la nr. 180.145 din 09.10.2024 și 180.143/09.10.2024 ale Biroului Cadastru Imobiliar și Edilitar, Avizări și Certificatelor de nomenclatură stradală și adresă nr. 710/10.12.2019 și nr.709/10.12.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 12 din 23.01.2025 *privind aprobarea studiului de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău*, a fost aprobat studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. a terenurilor enumerate mai sus, la punctele a)-f).

În conformitate cu Decizia nr. 231 din data de 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău *privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A."*, începând cu data de 15.10.1990 se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." și se desființează Întreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, iar activul și pasivul Întreprinderii comerciale de stat pentru alimentație publică care își încetează activitatea se preiau de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." conform cu "Lista activelor aflate în patrimoniul societății comerciale GASTRONOM S.A. Buzău la data înființării conform Legii nr.15/1990" emisă de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buzău.

Solicitarea de cumpărare este motivată și prin faptul că S.C. GASTRONOM S.A. dorește să modernizeze spațiile comerciale în care își desfășoară activitatea, iar pentru obținerea autorizației de construire este necesară *dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel*, în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1), lit.d) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Au fost întocmite de către evaluatorul Țigănuș Radu două rapoarte de evaluare care estimează valoarea terenurilor după cum urmează:

Raportul de evaluare înregistrat la nr. 113.400 din 25.06.2024:

- a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
  - b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
  - c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
  - d) **3.500 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
- valori care nu includ taxa pe valoarea adăugată.**



Raportul de evaluare înregistrat la nr. 143.605 din 19.08.2024:

- e) **3.610 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
  - f) **12.600 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **63 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1;
- valori care nu includ taxa pe valoarea adăugată.**

Negocierea prețului pentru vânzarea terenurilor va porni de la valoarea de piață determinată prin rapoartele de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu:

- a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
- b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
- c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
- d) **3.500 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
- e) **3.610 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
- f) **12.600 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **63 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1;

**rezultând o valoare totală de 172.710 euro**, plătită în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, s-a întrunit pentru negocierea prețului de vânzare a terenurilor enumerate mai sus, întocmindu-se **procesul verbal de negociere** înregistrat la nr. 62.675 din 20.04.2026.

În urma negocierilor, prețul propus de proprietar și acceptat de S.C. GASTRONOM S.A. a fost de **175.000 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

S.C. GASTRONOM S.A. va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețului terenurilor, la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată, precum și sumele de 2.400,00 lei și 1.200,00 lei reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu.

S.C. GASTRONOM S.A. va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cărțile funciare ale U.A.T. Municipiul Buzău a dreptului lor de proprietate asupra terenurilor dobândite.

Terenurile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre sunt grevate de sarcini, după cum urmează:

- a) Pentru terenul în suprafață de 293 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770, este intabulat drept de suprafață în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.



b) Pentru terenul în suprafață de 306 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771, este notat dreptul de folosință asupra terenului în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

c) Pentru terenul indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211, este notat dreptul de folosință asupra cotei de teren indiviz de 13 mp aferent spațiului comercial cu nr. cadastral 12081-C1-SC1 în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

d) Pentru terenul indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856, este intabulat drept de suprafață în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

e) Pentru terenul indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3, este notat dreptul de folosință asupra terenului aferent nr. cadastral 15387-C1-SC3, în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

f) Pentru teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1, este notat dreptul de folosință asupra cotei de teren de 63 mp, aferent imobilului cu nr. cadastral vechi 15386-C1-SC1, nou 60433-C1-U1, în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu formează obiectul unor litigii în care Unitatea Administrativ Teritorială – Municipiul Buzău este parte, așa cum reiese din Informarea Serviciului Juridic și Contencios Administrativ înregistrată la nr.124.374/2024.

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

**PRIMAR,**  
Constantin Toma





## RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

***la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă  
către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău***

Prin adresele nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 și 778 din 12.11.2024, înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 151.614 din 12.08.2022, 185.849 din 17.10.2024, respectiv la nr. 201.448 din 12.11.2024, S.C. GASTRONOM S.A. a solicitat cumpărarea terenurilor aferente unui număr de 23 spații comerciale, terenuri proprietate a Municipiului Buzău.

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a următoarelor terenuri intravilane având categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Buzău:

- a) Teren în suprafață de 293 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770, având valoarea de inventar din contabilitate 262.235,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938908;
- b) Teren în suprafață de 306 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771, având valoarea de inventar din contabilitate 273.870,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938909;
- c) Teren indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211, având valoarea de inventar din contabilitate 11.635,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938910;
- d) Teren indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856, având valoarea de inventar din contabilitate 12.530,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938911;
- e) Teren indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3, având valoarea de inventar din contabilitate 10.054,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938930;
- f) Teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1, având valoarea de inventar din contabilitate 35.091,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938931.

Identificarea terenurilor care fac obiectul prezentului proiect de hotărâre s-a realizat în baza cărților funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149, 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, anexate prezentului proiect de hotărâre.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 12 din 23.01.2025 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, a fost aprobat studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a terenurilor enumerate la punctele a)-f).

Terenurile prevăzute la punctele a), b) c) și d) sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 privind aprobarea atestării apartenenței la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spațiului comercial "Restaurant Buzău", imobil situat în municipiul Buzău, strada Unirii, la parterul blocurilor E.1-E.2 și limitrof acestora, iar spațiul comercial se află în proprietatea S.C. GASTRONOM S.A. Terenurile sunt înscrise la pozițiile cu nr.crt. 26 (punctul a), 27 (punctul b), 24 (punctul c) și 25 (punctul d) în Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 229 din 16.12.2025 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău - 1.

Terenurile prevăzute la punctele e) și f), în suprafață totală de 81,05 mp, sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 88 din 27.03.2008 privind atestarea apartenenței unui teren indiviz la domeniul privat al municipiului Buzău, iar spațiul comercial se află în proprietatea S.C. GASTRONOM S.A.

Terenurile sunt înscrise la pozițiile cu nr.crt. 29 (punctul e) și nr.crt.30 (punctul f) în Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 229 din 16.12.2025 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău - 1.

Terenul prevăzut la punctul e), respectiv blocul 11C situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, are adresa administrativă strada Dorobanți, Cartier Dorobanți, nr. 54, iar terenul prevăzut la punctul f), respectiv blocul 11B situat în Municipiul Buzău, Cartier Dorobanți 1, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, are adresa administrativă strada Dorobanți, Cartier Dorobanți, nr. 52, conform notelor interne înregistrate la nr. 180.145 din 09.10.2024 și 180.143/09.10.2024 ale Biroului Cadastru Imobiliar și Edilitar, Avizări și Certificatelor de nomenclatură stradală și adresă nr. 710/10.12.2019 și nr.709/10.12.2019.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

**Legea nr. 15/1990** privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

**"Art. 1 - Unitățile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia își desfășoară activitatea, se organizează și funcționează, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăți comerciale. (...)"**

**"Art. 16 - Unitățile economice de stat, cu excepția celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate sub forma de societăți pe acțiuni sau societăți cu răspundere limitată, în condițiile prevăzute de lege.**

**Art. 17- Unitățile economice de interes republican se organizează ca societăți comerciale prin hotărâre a guvernului, iar cele de interes local, prin decizia organului administrației locale de stat."**

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, **s-a emis Decizia nr. 231 din data de 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău** privind înființarea Societății comerciale de



alimentație publică "GASTRONOM S.A.", în conformitate cu care (art.1), începând cu data de 15.10.1990, **se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." și se desființează Întreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, iar activul și pasivul Întreprinderii comerciale de stat pentru alimentație publică, care își încetează activitatea, se preiau de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A."**

Potrivit art. 4 din decizia sus-menționată **personalul unității desființate trece la societatea comercială de alimentație publică "Gastronom S.A."**, considerându-se personal transferat în interesul serviciului.

Ulterior, **Hotărârea de Guvern nr. 597 din 28 septembrie 1992** privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, a regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau județean, **a prevăzut la art. 2** că **"Societățile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au fost organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor administrației locale de stat trec sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, conform anexei nr. 2"**.

**Potrivit anexei 2**, care cuprinde LISTA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au fost organizate în baza Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor locale ale administrației de stat (...) - **Sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău (...) a trecut și "GASTRONOM" - S.A.**

Ulterior, de sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Raport istoric nr. 1318196/02.04.2026, emis de O.N.R.C. la solicitarea Gastronom S.A., respectiv Mențiunea nr. 4178/25.11.1999, FPS deținea cota de 39,71%, SIF Transilvania deținea cota de participare la beneficii și pierderi de 51,43%, diferența fiind deținută de alți acționari conform Legii nr. 55/1995, ajungând ca în anul 2022, conform documentului numit Structura sintetică consolidată a deținătorilor de instrumente financiare a Gastronom S.A., **capitalul social privat să fie de 100%**.

Potrivit prevederilor art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare:

***"(1) Societățile comerciale care dețin terenuri ce sunt necesare pentru desfășurarea activității în conformitate cu obiectul lor de activitate și al căror regim juridic urmează să fie clarificat vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.***

***(2) Societățile comerciale se privatizează fără a include în capitalul social valoarea terenului prevăzut la alin. (1).***

***(3) După clarificarea regimului juridic terenurile clasificate ca aparținând domeniului public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, rămân în folosința societăților comerciale privatizate sau care urmează a fi privatizate, pe baza unei concesiuni acordate de autoritatea competentă, pentru perioada maximă prevăzută de lege. Terenurile clasificate ca aparținând domeniului privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, pot fi concesionate în condițiile prevăzute mai sus, închiriate sau oferite societății comerciale spre a fi cumpărate."***

Conform prevederilor art. 137 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării:

***"Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, care nu sunt concesionate, se închiriază sau se vând societății comerciale care le deține, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă, la inițiativa societății comerciale sau a autorităților prevăzute la art. 135."***



Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002: "Prețul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăților comerciale care le au în exploatare se stabilește prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza criteriilor prevăzute la art. 140."

Mai mult, Codul Administrativ stipulează că proprietarii construcțiilor au drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent acestora, atunci când terenul se află în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, reglementând o vânzare directă către proprietarul construcției, fără a mai trece prin licitație publică, tocmai pentru că terenul este "captiv" sub o construcție privată.

În acest sens, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la art. 364 - Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat, prevede:

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

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

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice."

Drept urmare, tot istoricul prezentat mai sus atestă că S.C. GASTRONOM S.A. este „urmașa” unei firme de stat care a avut în proprietate spațiile în cauză și care a dobândit activul printr-un act juridic valid (privatizare).

Imobilele care au făcut obiectul procesului de privatizare în masă, fiind incluse în patrimoniul societății comerciale la momentul în care S.I.F. Transilvania deținea calitatea de acționar, conform O.U.G. nr. 88/1997 reprezintă active înstrăinate de societățile comerciale aflate în proces de privatizare (cu participarea S.I.F.) și atrag după sine dreptul cumpărătorului de a dobândi terenul aferent prin negociere directă.

În conformitate cu Decizia nr. 231 din data de 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.", începând cu data de 15.10.1990 se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." și se desființează Întreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, iar activul și pasivul Întreprinderii comerciale de stat pentru alimentație publică care își încetează activitatea se preiau de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." conform cu "Lista activelor aflate în patrimoniul societății comerciale GASTRONOM S.A. Buzău la data înființării conform Legii nr.15/1990" emisă de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buzău.

În plus, solicitarea de cumpărare este motivată și prin faptul că S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU dorește să modernizeze spațiile comerciale în care își desfășoară activitatea, iar pentru obținerea autorizației de construire este necesară dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel, în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1), lit.d) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea demarării procedurii de vânzare, au fost întocmite de către evaluatorul Țigănuș Radu două rapoarte de evaluare care estimează valoarea terenurilor după cum urmează:

- Raportul de evaluare înregistrat la nr. 113.400 din 25.06.2024:



- a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
  - b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
  - c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
  - d) **3.500 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
- valori care nu includ taxa pe valoarea adăugată.** (rezultând o valoare de 250 euro/mp).

- Raportul de evaluare înregistrat la nr. 143.605 din 19.08.2024:

- e) **3.610 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
  - f) **12.600 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **63 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1;
- valori care nu includ taxa pe valoarea adăugată.** (rezultând o valoare de 200 euro/mp).

Negocierea prețului pentru vânzarea terenurilor va porni de la valoarea de piață determinată prin rapoartele de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu:

- a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
- b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
- c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
- d) **3.500 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
- e) **3.610 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
- f) **12.600 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **63 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1;

**rezultând o valoare totală de 172.710 euro**, plătilă în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, s-a întrunit pentru negocierea prețului de vânzare a terenurilor enumerate mai sus, întocmindu-se **procesul verbal de negociere** înregistrat la nr. 62.675 din 20.04.2026.

În urma negocierilor, prețul propus de proprietar și acceptat de S.C GASTRONOM S.A. a fost de **175.000 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenurilor, la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată, precum și sumele de 2.400,00 lei și 1.200,00 lei reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare



înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu.

S.C. GASTRONOM S.A. va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cărțile funciare ale U.A.T. Municipiul Buzău a dreptului lor de proprietate asupra terenurilor dobândite.

Terenurile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre sunt grevate de sarcini, după cum urmează:

a) Pentru terenul în suprafață de 293 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770, este intabulat drept de suprafață în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

b) Pentru terenul în suprafață de 306 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771, este notat dreptul de folosință asupra terenului în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

c) Pentru terenul indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211, este notat dreptul de folosință asupra cotei de teren indiviz de 13 mp aferent spațiului comercial cu nr. cadastral 12081-C1-SC1 în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

d) Pentru terenul indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856, este intabulat drept de suprafață în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

e) Pentru terenul indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3, este notat dreptul de folosință asupra terenului aferent nr. cadastral 15387-C1-SC3, în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

f) Pentru teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1, este notat dreptul de folosință asupra cotei de teren de 63 mp, aferent imobilului cu nr. cadastral vechi 15386-C1-SC1, nou 60433-C1-U1, în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.

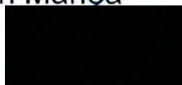
Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu formează obiectul unor litigii în care Unitatea Administrativ Teritorială – Municipiul Buzău este parte, așa cum reiese din Informarea Serviciului Juridic și Contencios Administrativ înregistrată la nr. 124.374/2024.

În acest scop s-a întocmit alăturat proiectul de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**ȘEF SERVICIU**

**Evidență Patrimoniu și Licitații,**

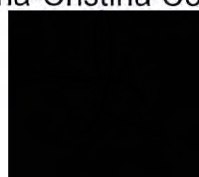
Cătălin Manea



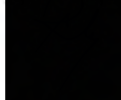
**ȘEF SERVICIU**

**Juridic și Contencios Administrativ**

Elena-Cristina Coroian



Întocmit,  
Luminita Rosu





PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



Serviciul Juridic și Contencios Administrativ  
Nr. înregistrare: 50.027/26.03.2026

Către: **SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU și LICITAȚII**



## INFORMARE

La nota internă formulată de serviciul dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră sub numărul de mai sus, facem următoarele precizări:

**Legea nr. 15/1990** privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

**"Art. 1 - Unitățile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia își desfășoară activitatea, se organizează și funcționează, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăți comerciale. (...)"**

**"Art. 16 - Unitățile economice de stat, cu excepția celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate sub forma de societăți pe acțiuni sau societăți cu răspundere limitată, în condițiile prevăzute de lege.**

**Art. 17- Unitățile economice de interes republican se organizează ca societăți comerciale prin hotărâre a guvernului, iar cele de interes local, prin decizia organului administrației locale de stat."**

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, **s-a emis Decizia nr. 231 din data de 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău** privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.", în conformitate cu care (art .1), începând cu data de 15.10.1990, **se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." și se desființează Întreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, iar activul și pasivul Întreprinderii comerciale de stat pentru alimentație publică, care își încetează activitatea, se preiau de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A."**

Potrivit art. 4 din decizia sus-menționată **personalul unității desființate trece la societatea comercială de alimentație publică "Gastronom S.A."**, considerându-se personal transferat în interesul serviciului.

Ulterior, **Hotărârea de Guvern nr. 597 din 28 septembrie 1992** privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, a regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau județean, **a prevăzut la art. 2 că "Societățile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au**



*fost organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor administrației locale de stat trec sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, conform anexei nr. 2”.*

**Potrivit anexei 2, care cuprinde LISTA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local sau județean și au fost organizate în baza Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor locale ale administrației de stat (...) - Sub autoritatea Consiliului Local al municipiului Buzău (...) a trecut și "GASTRONOM" - S.A.**

Ulterior, de sub autoritatea Consiliului Local al municipiului Buzău, conform Raport istoric nr. 1318196/02.04.2026, emis de O.N.R.C. la solicitarea Gastronom S.A., respectiv Mențiunea nr. 4178/25.11.1999, FPS deținea cota de 39,71%, SIF Transilvania deținea cota de participare la beneficii și pierderi de 51,43%, diferența fiind deținută de **alți acționari** conform Legii nr. 55/1995, ajungând ca în anul 2022, conform documentului numit Structura sintetică consolidată a deținătorilor de instrumente financiare a Gastronom S.A., **capitalul social privat să fie de 100%.**

**Potrivit prevederilor art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997** privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare:

***“(1) Societățile comerciale care dețin terenuri ce sunt necesare pentru desfășurarea activității în conformitate cu obiectul lor de activitate și al căror regim juridic urmează să fie clarificat vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.***

***(2) Societățile comerciale se privatizează fără a include în capitalul social valoarea terenului prevăzut la alin. (1).***

***(3) După clarificarea regimului juridic terenurile clasificate ca aparținând domeniului public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, rămân în folosința societăților comerciale privatizate sau care urmează a fi privatizate, pe baza unei concesiuni acordate de autoritatea competentă, pentru perioada maximă prevăzută de lege. Terenurile clasificate ca aparținând domeniului privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, pot fi concesionate în condițiile prevăzute mai sus, închiriate sau oferite societății comerciale spre a fi cumpărate.”***

**Conform prevederilor art.137 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării: ***“Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, care nu sunt concesionate, se închiriază sau se vând societății comerciale care le deține, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă, la inițiativa societății comerciale sau a autorităților prevăzute la art. 135.”***

**Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002:** ***“Prețul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăților comerciale care le au în exploatare se stabilește prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza criteriilor prevăzute la art. 140.”***



Mai mult, Codul Administrativ stipulează că proprietarii construcțiilor au drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent acestora, atunci când terenul se află în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, reglementând o vânzare directă către proprietarul construcției, fără a mai trece prin licitație publică, *tocmai pentru că terenul este "captiv" sub o construcție privată.*

În acest sens, **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, la art. 364 - **Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**, prevede:

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

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

***(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice."***

Drept urmare, tot istoricul prezentat mai sus atestă că S.C. GASTRONOM S.A. este „urmașă” unei firme de stat care a avut în proprietate spațiile în cauză, este un posesor de bună-credință care a dobândit activul printr-un act juridic valid (privatizare).

Imobilele care au făcut obiectul procesului de privatizare în masă, fiind incluse în patrimoniul societății comerciale la momentul în care SIF Transilvania deținea calitatea de acționar, conform O.U.G. nr. 88/1997 reprezintă active înstrăinate de societățile comerciale aflate în proces de privatizare (cu participarea SIF) și atrag după sine dreptul cumpărătorului de a dobândi terenul aferent prin negociere directă.

Cu deosebit respect,

Șef Serviciu,  
Elena-Cristina Coroian



Ex.2/08.04.2026

Serviciul Juridic și Contencios Administrativ  
Nr. înregistrare: 124.374/2024

**Către: SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU și LICITAȚII**

### INFORMARE

La nota internă formulată de serviciul dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră sub numărul de mai sus și completată ulterior cu identificările domnului Stratone Lucian, vă comunicăm următoarele:

În urma verificărilor efectuate în evidențele Comisiei de verificare a cererilor formulate în baza Legii nr. 10/2001, s-a constatat că imobilele enumerate mai jos nu sunt revendicate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1. Amplasamentul format din parcelele cu nr. cadastrale 59770, 59771, 60856 și 61211:

- 59770

- Unirii, nr. 44 - [REDACTED]
- Unirii, nr. 42 - [REDACTED]
- Unirii, nr. 40 - [REDACTED]
- Unirii, nr. 38 - [REDACTED]

- 59771

- Unirii, nr. 42 - [REDACTED]
- Unirii, nr. 40 - [REDACTED]
- Viitorului, nr. 16 - [REDACTED]





PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



- 60856

- Unirii, nr. 44 Bis – [REDACTED]

- Unirii, nr. 44 – [REDACTED]

- Unirii, nr. 42 – [REDACTED]

- 61211

- Unirii, nr. 42 – [REDACTED]

- Unirii, nr. 40 – [REDACTED]

- Unirii, nr. 38 – [REDACTED]

2. Amplasamentul format din parcelele cu nr. cadastrale 61149 și 61433:

- 61149

- Dorobanti 78 (partial)

- Dorobanti 80

- Carosabil Columbelor (partial)

- 61433

- Culturii 42

- Dorobanti 78 (partial)

- Carosabil Culturii (partial)

Menționăm și faptul că terenurile solicitate spre vânzare de S.C. GASTRONOM S.A. nu formează obiectul unor litigii în care Unitatea Administrativ Teritorială - Municipiul Buzău este parte.

Cu deosebit respect,

Șef Serviciu,  
Elena-Cristina Coroian



Ex.2/20.12.2024



S.C. GASTRONOM S.A. BUZAU  
Str. Ion Băiesu, bl. 4-5, et. 1  
J 10/60/1991; C.I.F.: RO 1154474  
Tel./ fax: 0238.710196  
Email : office@gastronombuzau.ro

JUDEȚUL BUZĂU		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU		
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -		
NR.	101.614	
ZIUA	12	LUNA 08 ANUL 2022

Nr. 609/12.08.2022

Catre Primaria Municipiului Buzau  
Serviciul Evidenta Patrimoniu si Licitatii

Ref : Solicitare cumparare terenuri



DOMNULE PRIMAR

*Patrimoniu*

Urmare adresei dumneavoastra nr. 14894/09.08.2022, referitoare la solicitarea societatii Gastronom SA de cumparare a terenurilor aferente unui numar de 23 spatii comerciale, va transmitem documentatia solicitata.

Anexam :

1. Acte de proprietate pentru cele 23 de spatii:
  - Decizia nr. 231/18.10.1990 privind infiintarea Societatii comerciale de alimentatie publica "Gastronom S.A."
  - Lista activelor aflate in patrimoniul societatii comerciale "Gastronom S.A." Buzau la data infiintarii conform Legii nr.15/1990.
2. Planuri de situatie pentru cele 23 de spatii, intocmite de societatea Sarco SRL Bucuresti, specializata in lucrari topografice.
3. Centralizator suprafete teren aferente celor 23 de spatii.

Cu deosebita consideratie,

DIRECTOR,  
Ec. Liliana Popa



S.C. GASTRONOM S.A. BUZAU  
Str. Ion Baieșu, bl. 4-5, et. 1  
J 10/60/1991; C.I.F.: RO 1154474  
Tel./ fax: 0238.710196  
Email : office@gastronombuzau.ro

JUDEȚUL BUZĂU		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU		
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -		
185849		
Nr.		
ZIUA	17	LUNA..... 10 ANUL 2024

Nr. 110/17.10.2024

Catre Primaria Municipiului Buzau  
Serviciul Evidenta Patrimoniu si Licitatii

Ref : Solicitare cumpărare terenuri



DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa, Societatea GASTRONOM S.A., cu sediul în municipiul Buzău, str. Ion Baiesu, bl.4-5, et.1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J10/60/1991, având C.U.I. RO 1154474, reprezentată legal prin Ec. Maria-Alexandra Rusu, în calitate de director, vă solicităm sa ne aprobați cumpărarea terenurilor, cota indiviză și exclusivă, aferente spațiilor comerciale proprietate ale societății, conform prevederilor art. 364 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019.

Toate aceste terenuri sunt situate la parterul blocurilor de locuințe și au fost permanent în folosința Gastronom S.A (fost ICSAP), încă de la data construcției și a dării în folosință a spațiului/spațiilor comercial/e aflate în proprietatea noastră.

Necesitatea achiziționării acestor terenuri este motivată de faptul că suntem în situația de a nu ne putea intabula spațiile comerciale aflate în proprietate, operațiune care presupune intabularea concomitentă atât a clădirilor cât și a terenurilor. ( Ordin nr. 600/2023, art.284 și art.116)

Această intabulare/înscrisere în cartea funciara, este necesară pentru desfășurarea activității cât și pentru modernizarea spațiilor aflate în patrimoniul societății, modernizare pentru care este necesară obținerea autorizațiilor de construire potrivit legii. Astfel de autorizații de construire nu se pot obține dacă spațiul respectiv nu este înscris în cartea funciara. ( Legea nr. 50/1991, art.7, lit. b)

Mentionăm că societatea Gastronom SA plătește taxă de folosință pentru suprafețele de teren aferente acestor spații comerciale.

Anexam prezentei lista terenurilor pe care dorim să le achiziționăm.

Cu deosebită considerație,

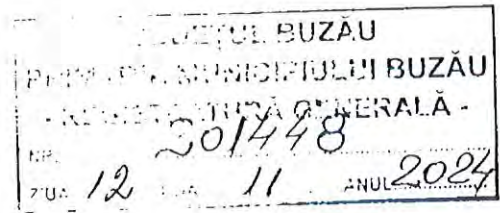
DIRECTOR,  
Ec. Maria-Alexandra Rusu





### LISTA TERENURI

Nr. crt.	Imobil	Adresa
1	Restaurant Dealul Mare	Bd. Unirii N. bl. C1, sc. B si C, parter
2	Cofetaria Dealul Mare	Bd. Unirii N. bl. C1 parter
3	Bar Paradis	Bd. Unirii, bl. 10D parter si etj. 1
4	Bar Central	Bd. Unirii, bl. 10B parter si etj. 1
5	Cofetaria Garofita	Bd. Unirii S. bl. L1 parter
6	Bar de zi Unirii	Bd. Unirii S. bl. O2 parter
7	Pizza Unirii	Bd. Unirii S. bl. B3 parter
8	Patiseria Unirii	Bd. Unirii S. bl. P13 parter
9	Cofetaria Doina	Bd. Unirii S. bl. E2 parter
10	Restaurant Buzau	Bd. Unirii S. Adicent bl E1-2 - UNIRII parter
		Bd. Unirii S. bl. E1 parter
		Bd. Unirii S. bl. E2 parter
		Bd. Unirii S. Adicent bl E1-2 - AL. ARINULUI parter
11	Lacto Dorna	Bd. Unirii S. bl. E1 parter
		Bd. Unirii S. adicent bl. E1 - UNIRII parter
		Bd. Unirii S. adicent bl. E1 - ARINULUI parter
12	Bar Melody	Bd. N. Balcescu, bl. 11 parter
13	Lacto Pensiune Modern	Bd. N. Balcescu, bl. B3 parter
14	Cofetaria Dacia	Piata Dacia, bl. 1-2 Dacia parter
15	Snack Bar	Piata Dacia, bl. 3 Dacia parter
16	Café Expres	Centru, bl. B2 (bl. 1 din acte) Dacia parter
17	SEDIUL SOCIETATII	Str. Ion Baiesu, bl. 4 (BL 4-5 IN ACTE) etj. 1
18	Patiseria Dacia	Str. Ion Baiesu, bl. 4-5 parter
19	Bar Micro III	Str. Pietroasele, Micro III, bl. D3 parter
20	Cofetaria Maeul Rosu	Str. Pietroasele, Micro III, bl. D2 parter
21	Patiseria Dorobanti	Cart. Dorobanti, bl. B 14-15 parter
22	Braseria Dorobanti	Cart. Dorobanti, bl. B 11 B-C parter
23	Cofetaria Dorobanti	Cart. Dorobanti, bl. H4 parter



S.C. GASTRONOM S.A. BUZAU  
Str. Ion Baieșu, bl. 4-5, et. 1  
J 10/60/1991; C.I.F.: RO 1154474  
Tel./ fax: 0238.710196  
Email : office@gastronombuzau.ro

Nr. 478/12.11.2024

Catre Primaria Municipiului Buzau  
Serviciul Evidenta Patrimoniu si Licitatii – domnului Director Catalin Manea

In atentia domnului Primar Constantin Toma

Ref : Revenire la adresa noastra nr. 710/17.10.2024

Subiect: cumpararea cotelor indivize de teren aferente a 23 spatii comerciale, proprietatea societatii GASTRONOM SA, situate la parter de bloc



Stimati domni,

Revenim la adresa noastra nr. 710/17.10.2024, precum si la corespondenta anterioara avand ca subiect cumpararea cotelor indivize de teren aferente a 23 spatii comerciale, proprietatea societatii GASTRONOM SA, situate la parter de bloc, in conformitate cu prevederile art. 364 din Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019 si cu rugamintea sa finalizati procedura cu operativitate, avand in vedere ca au trecut mai mult de doi ani de la inceperea acestor demersuri.

**I. Pentru a facilita analiza va prezentam un scurt istoric:**

- prin adresa nr. 14894/09.08.2022, inregistrata la societatea noastra sub nr. 606/11.08.2022, Primaria Buzau ne precizeaza ca pentru analiza solicitarii noastre de a cumpara cotele indivize de teren aferente celor 23 de spatii comerciale este necesar sa transmitem in copie toate documentele de proprietate aferente celor 23 de spatii;
- prin adresa noastra nr. 609/12.08.2022 am depus la Primaria Buzau, documentele de proprietate, planurile de situatii si centralizatorul suprefetelor de teren aferente celor 23 de spatii comerciale;
- prin adresa nr. 151.614/12.08.2022, inregistrata la societatea noastra sub nr. 728/26.09.2022, Primaria Buzau ne multumeste pentru documentatia depusa si precizeaza ca in conformitate cu OUG 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de vanzare necesita o documentatie topografica si cadastrala pentru intocmirea Cartilor funciare;
- in vederea intocmirii documentatiilor necesare Primaria Buzau a prezentat oferta societatii Teta Cons SRL, societate autorizata, selectata de Primaria Buzau si ni s-a propus impartirea costurilor astfel:

- Primaria sa suporte costul ridicarilor topo pentru terenuri si ½ din costul documentatiei = 74.250 lei fara TVA (88.358 lei inclusiv TVA)
  - Gastronom SA sa suporte costul releveelor interioare si ½ din documentatie = 58.650 lei fara TVA ( 69.794 lei inclusiv TVA);
    - in data de 10.03.2023 societatea noastra a semnat contractul cu TETA CONS SRL si a achitat factura emisa conform contractului;
    - in data de 25.07.2023 societatea Teta Cons SRL ne-a predat pe baza de proces – verbal releveele aferente celor 23 de spatii comerciale si a depus intreaga documntatie necesara deschiderii cartilor funciare la Primaria Buzau in baza contractului incheiat, documentatie verificata si acceptata de ambele parti.
- Din data de 25.07.2023 nu am mai primit nici un raspuns oficial de la Primaria Buzau si rezolvarea solcitarilor noastre treneaza.

## 2. Aplicabilitatea art. 364 din Codul administrativ

Art. 364, alin. 1, din Codul administrativ prevede: *“Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. 1, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.*

Societatea Gastronom SA a fost infiintata prin Decizia nr. 231/18.10.1990 emisa de Prefectura Judetului Buzau in baza Legii 15/1990 si HG 1040/1990 prin reorganizarea Indreprinderii Comerciale de Stat pentru Alimentatie Publica Buzau. Ca efect al acestei reorganizari Indreprinderea Comerciala de Stat pentru Alimentatie Publica Buzau se desfiinteaza si intreg activul si pasivul se preia de societatea Gastronom SA care are calitatea de successor al intreprinderii desfiintate, spatiile comerciale in discutie fiind prevazute nominal in anexa deciziei emisa de Prefectura Judetului Buzau, acestea fiind in proprietatea societatii Gastronom SA. de la infiintare, spatii pentru care societatea Gastronom SA plateste anual impozitul pe proprietate.

Aceste spatii comerciale au fost construite de Indreprinderea Comerciala de Stat pentru Alimentatie Publica Buzau, in perioada comunista, avand calitatea de **constructor de buna credinta**, calitate care se transfera, fara putinta de tagada, succesoarei Gastronom SA.

In aceste conditii prevederile art. 364 din Condul administrativ sunt pe deplin aplicabile.

Avand in vedere cele de mai sus va solicitam sa urgentati depunerea documentatiei la OCPI pentru deschiderea cartilor funciare aferente si sa efectuati procedura pentru vanzarea cotelor indivize de teren aferente celor 23 de spatii comerciale aflate in proprietatea noastra in conformitate cu prevederile art. 364 din Codul administrativ.

Atasam prezentei:

- adresa Primariei Buzau nr. 14894/09.08.2022, inregistrata la societatea noastra sub nr. 606/11.08.2022;
- adresa noastra nr. 609/12.08.2022;



- adresa Primariei Buzau nr. 151.614/12.08.2022, inregistrata la societatea noastra sub nr. 728/26.09.2022;
- contractul incheiat cu societatea Teta Cons SRL si dovada platii;
- decizia nr. 231/18.10.1990 si anexa care cuprinde patrimoniul preluat in proprietate de societatea Gastronom SA, patrimoniu in care se regasesc si cele 23 de spatii comerciale in discutie;
- registrul imobilizarilor din care rezulta inregistrarea in contabilitate a activelor respective;
- certificat de atestare fiscala si cont fiscal detaliat pe foaia matricola din care rezulta plata impozitului pe proprietate si taxa de folosinta pentru terenuri.

Administrator unic,



# RAPORT DE EVALUARE



## Bunuri imobile:

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, CAD 59770, CF 59770 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, CAD 59771, CF 59771 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, CAD 61211, CF 61211 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, CAD 60865, CF 60856 Buzău;

Adresă: Mun. Buzău, Bd. Unirii, terenuri situate lângă blocurile E1 și E2, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 20 Iunie 2024



## **RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### **CUPRINS:**

#### **Sinteza raportului**

#### **Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului**

#### **Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare**

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspekția bunurilor. Amplasarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

#### **Cap.3 Prezentarea datelor**

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

#### **Cap.4 Analiza datelor și concluziile**

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață.
3. Opinia finală asupra valorii

#### **Cap.5 Anexe**



# RAPORT DE EVALUARE



## Bunuri imobile:

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, CAD 59770, CF 59770 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, CAD 59771, CF 59771 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, CAD 61211, CF 61211 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, CAD 60865, CF 60865 Buzău;

Adresă: Mun. Buzău, Bd. Unirii, terenuri situate lângă blocurile E1 și E2, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 20 Iunie 2024

## **RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### **CUPRINS:**

#### **Sinteza raportului**

#### **Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului**

#### **Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare**

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspekția bunurilor. Amploarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

#### **Cap.3 Prezentarea datelor**

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

#### **Cap.4 Analiza datelor și concluziile**

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață.
3. Opinia finală asupra valorii

#### **Cap.5 Anexe**



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### Sinteza raportului

#### Obiectul evaluării:

- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59770 Buzău, CAD 59770, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59771 Buzău, CAD 59771, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61211 Buzău, CAD 61211, proprietate imobiliară situată lângă blocul E1 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 60856 Buzău, CAD 60856, proprietate imobiliară situată lângă blocul E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Iunie 2024

Data întocmirii: 20 Iunie 2024

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Rezultatele și concluziile evaluării:**

Bun Imobil evaluat	Valoare de plată în Euro	Valoare de plată în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59770 Buzău, CAD 59770, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	73,250	364,565
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59771 Buzău, CAD 59771, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	76,500	380,740
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61211 Buzău, CAD 61211, proprietate imobiliară situată lângă blocul E1 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	3,250	16,175
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 60856 Buzău, CAD 60856, proprietate imobiliară situată lângă blocul E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	3,500	17,420
<b>TOTAL</b>	<b>156,500</b>	<b>778,900</b>

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 20.06.2024, 1 euro=4.9770 lei

Data: 20.06.2024

Evaluator ANEVAR  
Radu ȚIGĂNUȘ

## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

### Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

#### Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI,

#### Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 20.06.2024

Evaluator ANEVAR  
Radu ȚIGĂNUȘ



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

#### 2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

#### Obiectivul evaluării:

- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59770 Buzău, CAD 59770, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59771 Buzău, CAD 59771, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61211 Buzău, CAD 61211, proprietate imobiliară situată lângă blocul E1 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 60856 Buzău, CAD 60856, proprietate imobiliară situată lângă blocul E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.

Scopul raportului: estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 88777/14.05.2024**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

#### 2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- *Ipoteze speciale: având în vedere că amplasamentul este unitar dar format din 4 loturi distincte și cu încadrări identice care deservește aceeași construcție, terenurile au fost evaluate în ipoteza specială de a fi un singur lot cu încadrarea curții-construcției, intravilan.*
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.

### Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

### 2.3 Baza de Evaluare. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

*Baza de evaluare. Declarația conformității cu standardele ANEVAR*



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

### *Tipul valorii estimate*

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

*„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

### *Metodologia de evaluare*

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzătorilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului este **metoda comparației directe**.

**Metoda comparației directe** este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

### 2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

*Data evaluării*

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 20 Iunie 2024

*Data întocmirii raportului este Iunie 2024*



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### *Moneda raportului*

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 20.06.2024: 1 euro= 4,9770 lei.

### *Modalități de plată*

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

## **2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor**

### *Inspecția bunului imobil*

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 21.05.2024, în baza documentelor și a planului de delimitare și amplasament al corpurilor de proprietate. Evaluatorul a avut acces în interiorul proprietății imobiliare și s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în mun. Buzău, Bd. Unirii, la parterul blocurilor E1 și E2 și având acces rutier din bd-ul Unirii, toate cele 4 terenuri deserving un spațiu comercial-Hong Kong Megashop.

### *Amploarea investigațiilor*

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate.

### **Natura și sursa informațiilor utilizate**

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.36756 din 22.03.2024
- Extras de Carte Funciară nr.36775 din 22.03.2024
- Extras de Carte Funciară nr.36798 din 22.03.2024
- Extras de Carte Funciară nr.36804 din 22.03.2024
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil



### Cap.3 Prezentarea datelor

#### 3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilele sunt situate în mun. Buzău, Bd. Unirii, lângă blocurile E1 și E2 și sunt formate din teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp CAD 59770 CF 59770 Buzău, teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp CAD 59771 CF 59771 Buzău, teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp CAD 61211 CF 61211 Buzău și teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp CAD 60856 CF 60856 Buzău, proprietăți imobiliare aflate în domeniul privat al Municipiului Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău.

**Sarcini: Nu sunt**

#### 3.2 Analiza Pieței

*Date despre aria de piață*

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău.

Aria de piață este reprezentată de terenurile intravilane cu destinația curți construcții din zona centrală a municipiului Buzău, județului Buzău.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în zona centrală a municipiului Buzău, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 209 eur/mp și 380 eur/mp.

Oferta este medie.

#### 3.3 Descrierea proprietății

##### Zona de amplasare

Proprietățile subiect sunt localizate în partea sudică a mun. Buzău, Bd. Unirii, județul Buzău.

**Amplasarea în zonă:**



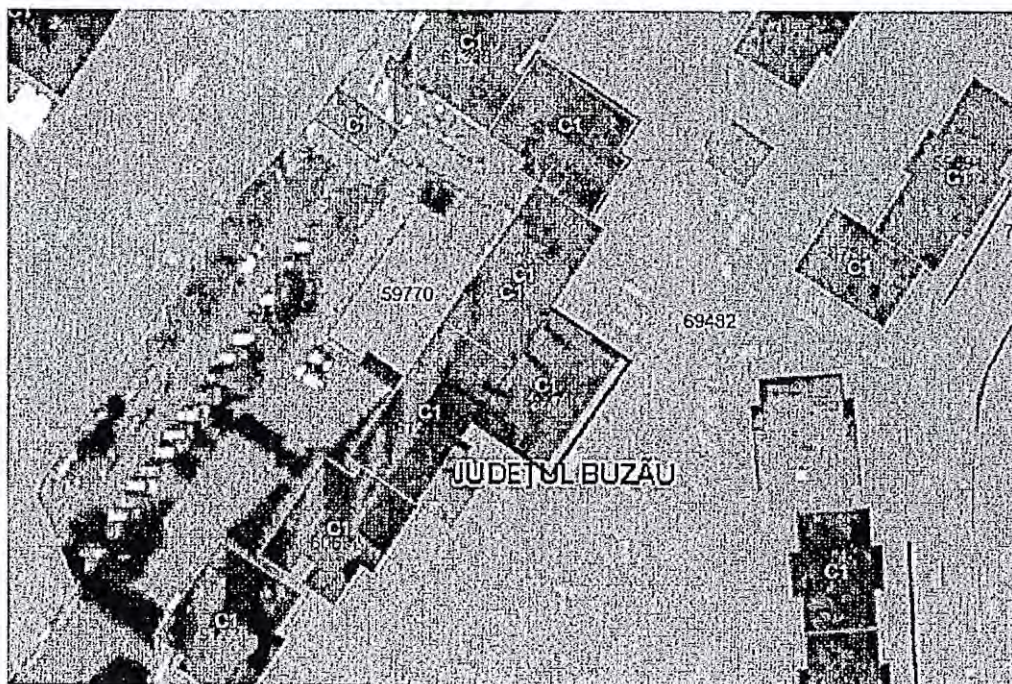
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**CAD 59770:**



**CAD 59771:**



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**CAD 61211:**



**CAD 60856:**



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din b-dul Unirii sau din parcare din spatele blocurilor E1 și E2, cu acces auto tot din b-dul 1 Decembrie 1918, proprietățile subiect având deschidere directă la acestea.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip multifamilial, dar și supermarket Lidl și sediul Diviziei 2 Infanterie Getica

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
- Gaze
- Rețea de canalizare
- Apă curentă
- Iluminat public
- Trotuare
- **Amenajări exterioare:** clădirile sunt racordate la rețeaua de curent electric, la rețeaua de alimentare cu apă curentă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de gaze naturale;
- **Accesul pe proprietate** se face din Bd. Unirii, drum asfaltat cu 4 benzi și scuar;
- **Amenajările interioare:** proprietățile subiect deservesc în totalitate un spațiu comercial;
- **Caracteristicile fizice ale amplasamentului:** spațiu comercial situat la parterul blocurilor E1 și E2;
- Amplasamentul nu este afectat de *influența colțului* întrucât există vecini pe toate laturile.
- Amplasamentele au potențial de comasare având în vedere că toate cele 4 imobile deservesc un spațiu comercial situat la parterul blocurilor E1 și E2;
- Având în vedere mărimea amplasamentului se poate concluziona că nu există teren în exces sau în surplus.
- Topografia amplasamentului este plană.
- Amenajările amplasamentului: fără;
- Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto și pedestru.
- **Caracteristici juridice:** terenurile se află în proprietatea Municipiului Buzău, drept deplin de posesie și folosință.
- **Caracteristici economice:** foarte bune, având în vedere poziționarea acestuia;
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente sau propuse:** în deplină concordanță;



- Restricții existente de natura publică sau privată: având în vedere că proprietatea imobiliară este deținută de UAT Buzău, se aplică toate restricțiile legale în vigoare pentru proprietățile aflate în domeniul public.

## Cap.4 Analiza datelor și concluziile

### 4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

*Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "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 susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată utilizării rezidențiale, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea existentă.

### 4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

#### 4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -10%(observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Localizare** s-a aplicat asupra comparabilelor A și D care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind superioară. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu - 36% în funcție de această caracteristică. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi *cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței* din prezentul raport).

Proprietățile comparabile A și B se aseamană cel mai mult și diferă în funcție de Localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculată astfel:

$$(342 \text{ eur/mp} - 217.8 \text{ eur/mp}) / 342 \text{ eur/mp} * 100 = 36 \%$$

- Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor A, C și D folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe diferite față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca +/- 16% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile C și B se aseamană cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

$$(217.8 \text{ eur/mp} - 188.1 \text{ eur/mp}) / 188.1 \text{ eur/mp} * 100 = 16 \%$$



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Ajustarea pentru *Formă în Plan și Deshidere* s-a aplicat asupra comparabilelor B și D folosite în grilă, deoarece beneficiază de deshidere mai mici decât proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu 13.5% în funcție de această caracteristică, stabilită în urma analizării pieței specifice proprietății subiect cât și în urma consultării studiilor de specialitate folosite de evaluator în prezenta lucrare.

Proprietățile comparabile A și D se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de deschidere. Ajustarea pt. deschidere poate fi calculată astfel:

$$(273.6 \text{ eur/mp} - 231.12 \text{ eur/mp}) / 273.6 \text{ eur/mp} * 100 = 13.5 \%$$

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

Categorile	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Construcții	Curti-Constructii
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	626	373	556	977	403
Deschidere/ml	24	25	13.4	27	12.4
Localizare	Bd Unirii, Bloc E1 și E2	Zonă Centrală	Zona Hașdeu	Zona 23 August	Str Prutului nr.52
Localizare față de subiect		localizare superioară	localizare similară	localizare similară	localizare superioară
Utilități	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate
Regim înălțime	P+11	P+3	P+1	P+1	P+1
POT	0%	0%	0%	0%	0%
CUT	0	0	0	0	0
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Amenajări	străzi, trottoare, iluminat public	străzi, trottoare, iluminat public	străzi, trottoare, iluminat public	străzi, trottoare, iluminat public	străzi, trottoare, iluminat public
Libertate/construit	construit	liber	liber	construit	construit
Sursă ofertă		Storia.ro	Imobiliare.ro	Imobiliare.ro	imobiliare.ro
Preț(Euro/mp)		380	242	209	321



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### Abordarea prin piață-Comparație directă

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE TEREN						
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata	626	373	556	977	403	
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)		380	242	209	321	
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
Dreptul de Proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Restricții legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Condiții de plata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Localizare	Bd Unirii, Bloc E1 și E2	Zonă Centrală	Zona Hașdeu	Zona 23 August	Str Prutului nr.52	
Destinația (utilizarea terenului)	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	
Amenajări Exterioare (strazi, trotuare)	DA	DA	DA	DA	DA	
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept	
Utilități disponibile	Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze	Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze	Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze	Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze	Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze	
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	
EVALUAREA TERENULUI / ANALIZA PE PERECHI DE DATE						
Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafata (mp)	626	373	556	977	403	
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		380	242	209	321	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Marja de negociere din piata specifica(%)		10%	10%	10%	10%	
Cuquantum ajustare(eur/mp)		38	24.2	20.9	32.1	
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (eur/mp)		342	217.8	188.1	288.9	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
Pret ajustat (Eur/mp)		342	217.8	188.1	288.9	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	



# RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

PRET AJUSTAT (Eur/mp)			342	217.8	188.1	288.9
CONDITII DE FINANTARE		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			342	217.8	188.1	288.9
CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			342	217.8	188.1	288.9
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare			Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Ajustare(Eur)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			342	217.8	188.1	288.9
CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			342	217.8	188.1	288.9
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE		Bd Unirii, Bloc E1 și E2	Zonă Centrală	Zona Hașdeu	Zona 23 August	Str Prutului nr.52
Comparativ cu subiectul			localizare superioară	localizare similară	localizare similară	localizare superioară
Cuquantum Ajustare(%)			-36%	0%	0%	-36.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-123.12	0.0000	0.0000	-104.004
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			218.88	217.80	188.10	184.90
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		626	373	556	977	403
Cuquantum Ajustare(%)			16%	0%	16%	16%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			54.72	0	30.096	46.224
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	217.80	218.20	231.12
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	217.80	218.20	231.12
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		DA	DA	DA	DA	DA
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	217.80	218.20	231.12
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	217.80	218.20	231.12
UTILITATI DISPONIBILE		Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze	Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze	Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze	Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze	Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze
Cuquantum Ajustare(%)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	217.80	218.20	231.12
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE		24	25	13.4	27	12.4
Cuquantum Ajustare(%)			0%	14%	0%	14%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	29.403	0.1881	39.0015
Total ajustare caracteristici fizice %			16%	14%	16%	30%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			54.72	29.403	30.2841	85.2255
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	247.20	218.38	270.12
Cheltulele pt aducerea la stadiul de teren constructibil		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0	0.00
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			273.60	247.20	218.38	270.12
Ajustare totala neta absoluta	eur/mp		68.40	29.4030	30.2841	18.7785
Ajustare totala neta procentuala	(%)		18.0%	12.2%	14.5%	5.9%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			177.84	29.40	30.28	189.23
Ajustare totala bruta procentuala (%)			46.8%	12.2%	14.5%	59.0%
Numar de ajustari			2	1	1	3
<b>VALOAREA DE PIATA* : 250;Eur/mp ROTUND</b>						
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila B, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute						

### 4.3 Opinia finală asupra valorii

*Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietăților imobiliare subiect.*

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și a fost selectată doar una dintre acestea-abordarea prin piață, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

În urma folosirii *abordării prin piață și a abordării prin cost*, valoarea de piață a proprietății subiect supuse evaluării este :

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 293 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59770 Buzău, CAD 59770, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	73,250	364,565
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 306 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59771 Buzău, CAD 59771, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 și E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	76,500	380,740
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 13 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61211 Buzău, CAD 61211, proprietate imobiliară situată lângă blocul E1 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	3,250	16,175
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 14 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 60856 Buzău, CAD 60856, proprietate imobiliară situată lângă blocul E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	3,500	17,420
<b>TOTAL</b>	<b>156,500</b>	<b>778,900</b>

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 28.05.2024, 1 euro=4.9767 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### Cap. 5 – Anexe

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-situat-in-zona-centru-IDxrbj>

Buzău, Buzău

373 m<sup>2</sup>

141 740 €

PRO IMOB Manolache & Partners Afetă toate anunțurile

#### Prezentare generală

Suprafață utilă	373 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	373 m
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

#### Descriere

##### Oportunitate de Investiție în Zona Centrală a Mun. Buzău

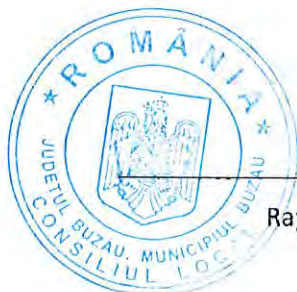
Compania Imobiliară PRO IMOB Manolache & Partners vă prezintă un teren intravilan într-o locație centrală din municipiul Buzău, oferindu-vă posibilitatea de a construi proiectul dorit într-un cadru urban convenabil și bine dezvoltat.

##### Caracteristici ale Terenului:

- Localizare Centrală: Situat în zona Centru a municipiului Buzău, aproape de arterele principale și de facilitățile urbane esențiale
- Suprafață Totală: 373 mp, oferind suficient spațiu pentru diverse proiecte rezidențiale sau comerciale
- Deschidere Generoasă: Cu o lățime de 25,74 m, facilitând accesul și flexibilitatea în proiectare
- Utilități Disponibile: Apa potabilă existentă în interiorul terenului, iar curentul electric, gazele și canalizarea la limita proprietății
- Documentație Pregătită: Cadastru și Intabulare sunt deja pregătite, facilitând procesul de achiziție
- Potențial de Construcție: Pretabil pentru orice tip de construcție rezidențială sau comercială, conform planurilor și preferințelor investitorului

##### Avantaje:

- Localizare Urbană Ideală: În inima orașului Buzău, cu acces ușor la servicii, instituții publice și facilități comerciale
- Infrastructură Dezvoltată: Beneficiară de acces rapid la rețeaua de transport în comun, școli, parcuri și zone de agrement



# RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-hasdeu-556mp-219716552>

Teren Construcții Intravilan de 556 mp, în zona Hașdeu

Hasdeu, Buzău - Vezi Hartă

242 €/mp **135.000 €**

Rate de la 3.002 RON/mun3 Simulează credit



BLITZ Romania  
BLITZ (RO)

0264  
Număr de contact

Trimite mesaj

## TEREN DE VANZARE



TEREN DE VANZARE



Activati notificari  
Activati notificari la ocuparea terenului  
Activati notificari la ocuparea terenului

Simulează credit  
Vrei un credit?  
Credite pentru toate  
Profită acum de cea mai mică dobândă  
SIMULEAZĂ CREDIT

Raportează anunț



Teren Construcții Intravilan de 556 mp, în zona Hașdeu - 135.000 €

Hasdeu, Buzău - Vezi Hartă

Teren în Buzău zona Hașdeu

Teren intravilan 556m2 de închiriere 13,4m zona Hașdeu.

Cod ofertă / ID BLITZ: P126781

Distributie



### Specificații

Id anunț: 219716552

Actualizat în 24.09.2024

Suprafață teren: 556 mp Clasificare teren: Intravilan

Tip teren: Construcții Front stradă: 11,3 m

Nr fronturi stradale: 1

DESTINAȚIE

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apă, Canalizare, Gaz, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Amplasare stradă: Asfaltate

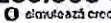
Comision: %

Alte caracteristici: La șosea, Acces auto, Teren împrejmuit

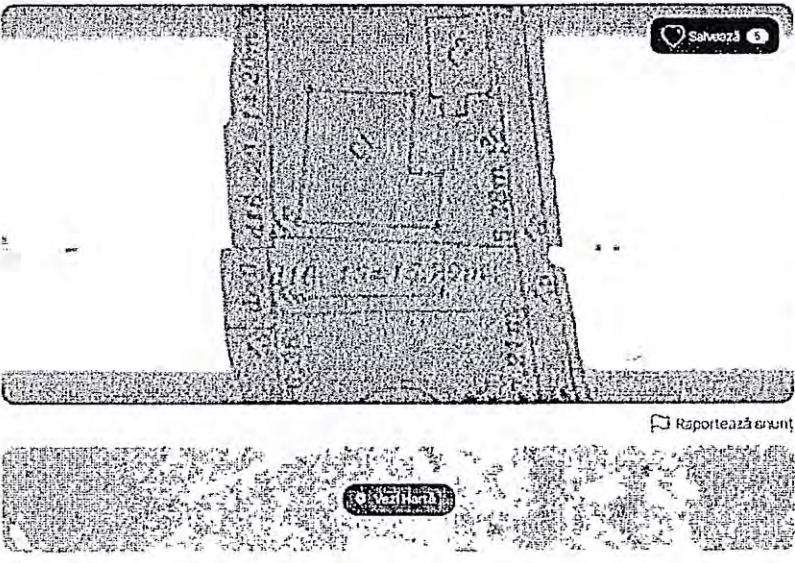
## RAPORT DE EVALUARE PROPRIETĂTE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-23-august-977mp-91770>

209.85 €/mp  
**205.000 €**  
 Rate de la 4.650 RON/lună 

**Teren Construcții Intravilan de 977 mp, în zona 23 August**  
 23 August, Buzău - Vezi Hartă



**Rosiu Laurentiu**  
 Partener Junior  
**PRO IMOB** Manolache 6  
 Partener (Pro)

**0773**  
 0773 111 111  
 Număr de telefon

**Trimite mesaj**

Activati notificările acum pentru a primi primul act de vânzare a proprietății.

**Activati**

**Imobiliare.ro**

Teren Construcții intravilan de 977 mp, în zona 23 August - 205.000 €

23 August, Buzău - Vezi Hartă

Teren cu casa batrânească zona 23 August

Agentia imobiliara PRO IMOB Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan in zona 23 August, in suprafata totala de 977 mp, cu doua deschideri de 5.36, respectiv 27,25 ml. Terenul beneficiaza de toate utilitatile aferente, pe suprafata acestuia este prezenta o casa batrânească-constructie demnolabila.

Pretul de vanzare este de 205.000 Euro negociabil.

Distribuiți



### Specificații

ID anunț: >86103994

Actualizat în 23.01.2024

Suprafață teren:

977 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții

Front strada:

27.25 m

Nr fronturi stradale:

2

DESTINAȚIE

UTILITĂȚI

Destinație: Rezidențial

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ



# RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-central-403mp-53515291>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The title is 'Teren Construcții intravilan de 403 mp, în zona Central' (Construction plot of 403 sqm, central area). The price is listed as 129,500 € (32134 €/mp). The listing includes several photographs of the plot and surrounding area, a map, and contact information for the agent, Zecheru Alina. There are also buttons for '0771' and 'Contactează agentul'. The listing is categorized as 'Teren Construcții intravilan de 403 mp, în zona Central' and 'Central Buzău - Vest-Nord'.

A summary banner for the real estate listing, featuring the 'imobiliare.ro' logo and the text 'Teren Construcții intravilan de 403 mp, în zona Central - 129.500 €' and '© Central Buzău - Vest-Nord'.

## Descriere

Teren intravilan de vânzare Buzău, zona centrală

Compania Imobiliară Pro Imob Manolache & Parteneri vă prezintă spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă centrală. Ideal pentru dezvoltări rezidențiale sau comerciale.

### Detalii Teren

Suprafață totală: 403 mp  
Deschidere: 12,40 ml  
Utilități: disponibile în teren (epă, gaz, electricitate, canalizare)  
Preț

129.500 Euro

Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru investiții datorită amplasării sale centrate și accesului facil la utilități. Poziția și dimensiunile sale îl fac potrivit pentru diverse proiecte imobiliare.

Pentru mai multe...

[Citește mai mult](#)

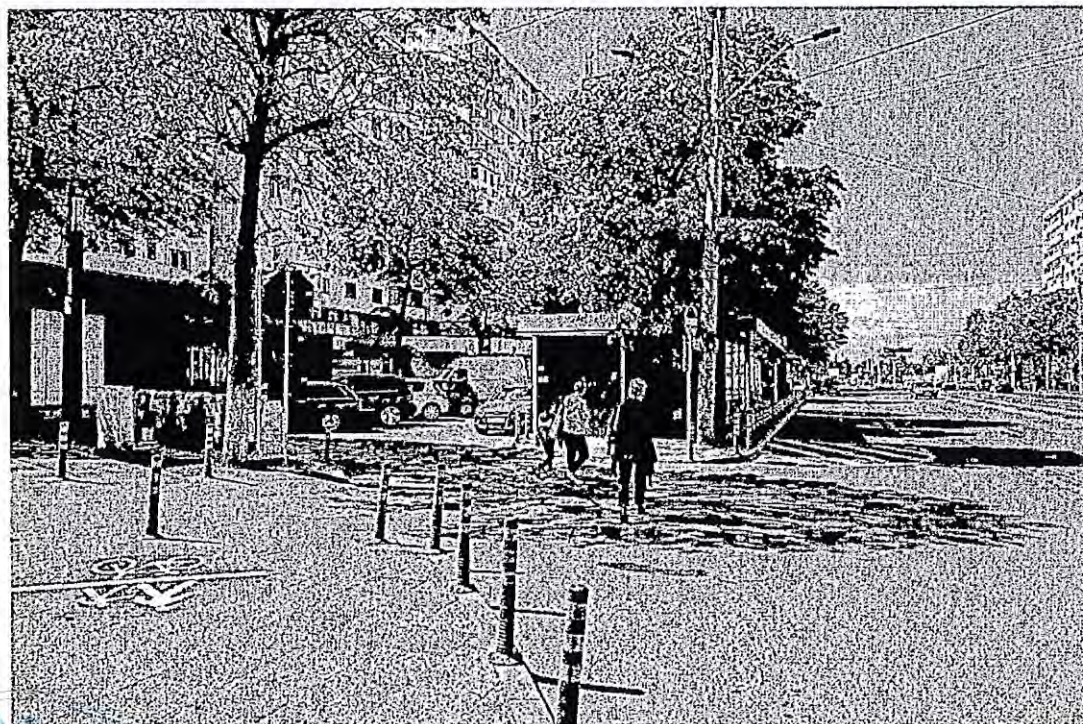
Distribuie



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Poze**



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



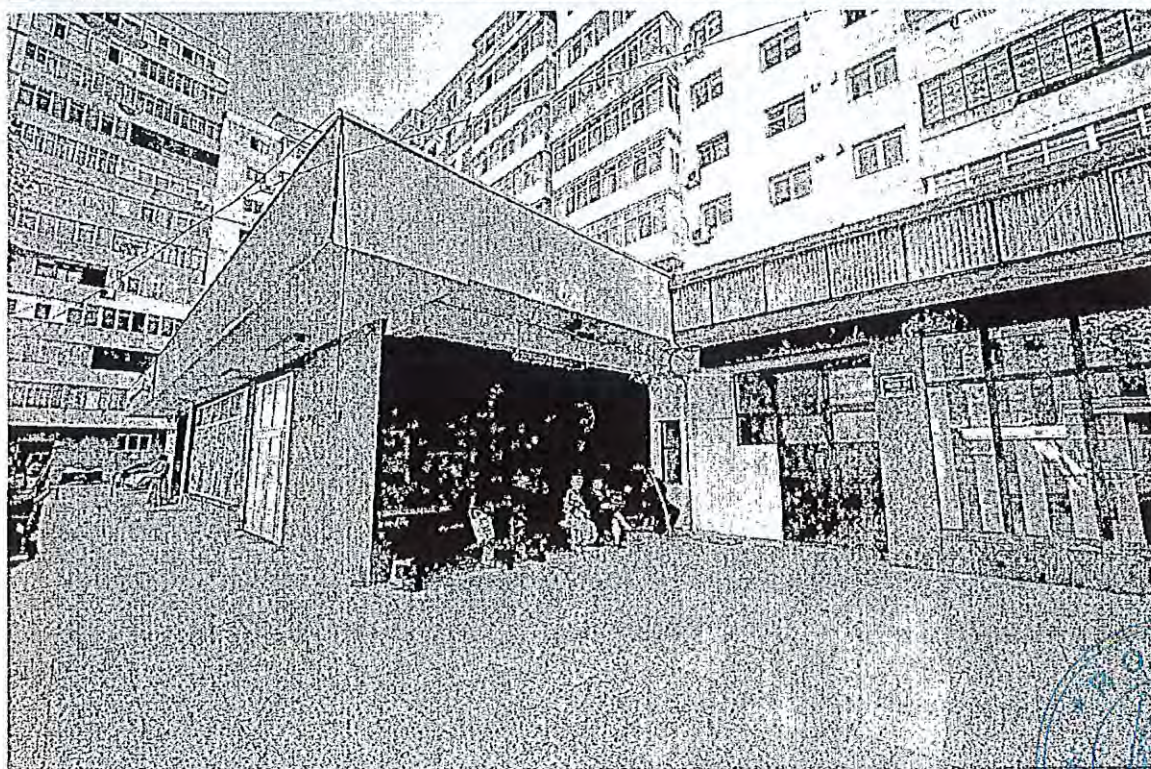
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



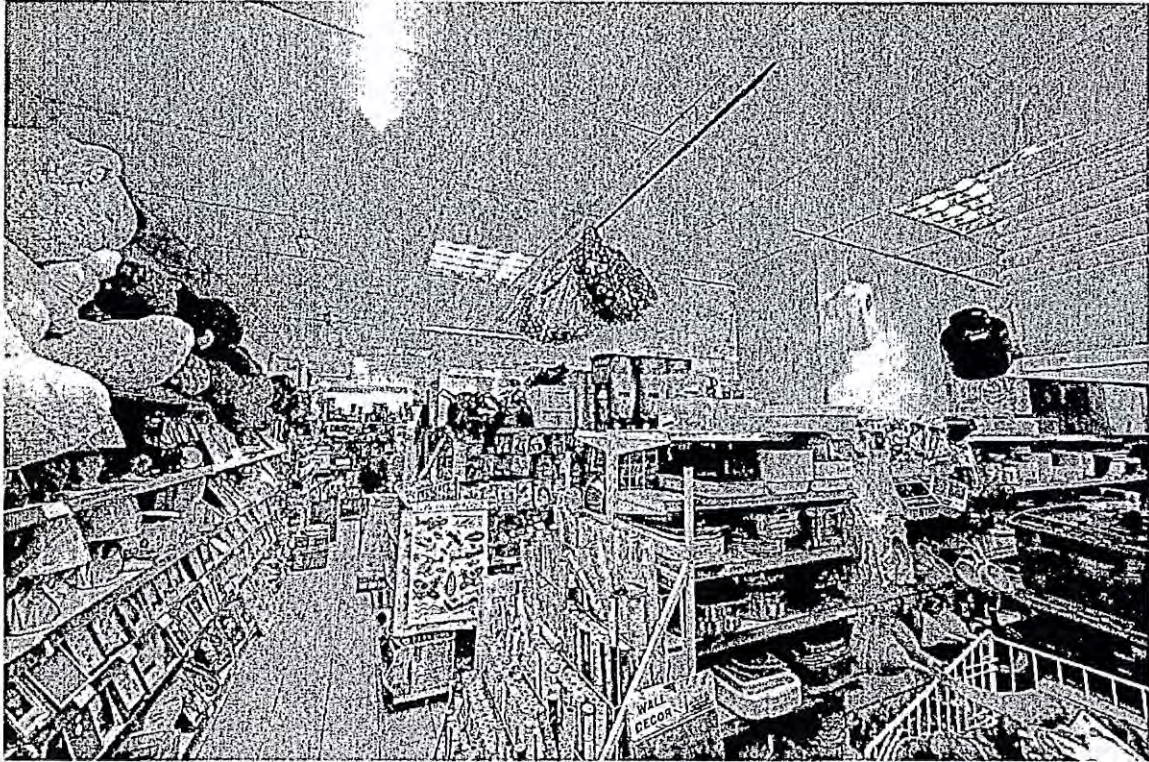
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - BD. UNIRII, MUȚ. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



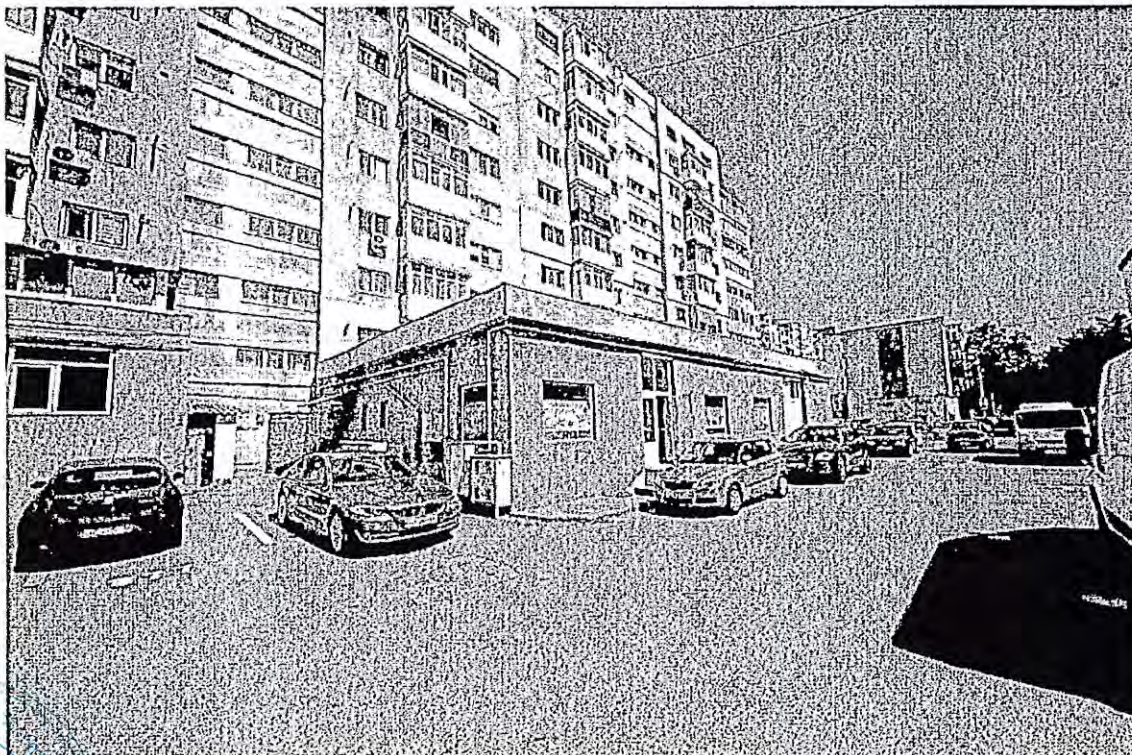
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATE IMOBILIARA – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Rađu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

# RAPORT DE EVALUARE



## Bunuri imobile:

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, aferent CAD 15387-C-SC3, CF 61149 Buzău;

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp, aferent CAD 60433-C1-U1, CF 61433 Buzău;

Adresă: Mun. Buzău, str Dorobanți, terenuri aferente blocului 11 C și blocului 11 B, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 12 August 2024

JUDEȚUL BUZĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU	
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -	
NR.	143605
ZIUA	19
LUNA	08
ANUL	2024

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**CUPRINS:**

**Sinteza raportului**

**Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului**

**Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare**

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale;clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării.Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspekția bunurilor. Amplasarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

**Cap.3 Prezentarea datelor**

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

**Cap.4 Analiza datelor și concluziile**

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață.
3. Opinia finală asupra valorii

**Cap.5 Anexe**



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

## Sinteza raportului

### Obiectul evaluării:

- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61149 Buzău, aferent imobilului cu nr.CAD 15387-C1-SC3, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11C, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău și a Deciziei nr.231 din 18.10.1990 emisă de Prefectura Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61433 Buzău, aferent imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: August 2024

Data întocmirii: 12 August 2024

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630

Rezultatele și concluziile evaluării:



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61149 Buzău, aferent imobilului cu nr.CAD 15387-C1-SC3, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11C, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău și a Deciziei nr.231 din 18.10.1990 emisă de Prefectura Buzău.	3,610	17,966
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61433 Buzău, aferent imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău.	12,600	62,704
<b>TOTAL</b>	<b>16,210</b>	<b>80,670</b>

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 12.08.2024, 1 euro=4.9765 lei

Data: 12.08.2024



Evaluator ANEVAR  
Radu ȚIGĂNUȘ

### Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

#### Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

#### Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea Municipiului Buzău 4



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 12.08.2024



Evaluator ANEVAR  
Radu ȚIGĂNUȘ

## Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

### 2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

**Beneficiarul evaluării** este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

**Utilizatorul desemnat al evaluării:** UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud.

Buzău

**Obiectivul evaluării:**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61149 Buzău, aferent imobilului cu nr.CAD 15387-C1-SC3, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11C, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău și a Deciziei nr.231 din 18.10.1990 emisă de Prefectura Buzău.
- Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61433 Buzău, aferent imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 95989/24.05.2024**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

## **2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare**

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- *Ipoteze speciale: având în vedere că amplasamentul este unitar dar format din 2 loturi distincte și cu încadrări identice care deservește aceeași construcție, terenurile au fost evaluate în ipoteza specială de a fi un singur lot cu suprafața de 81,05 mp.*
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.



#### *Clauza de nepublicare*

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

#### **2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare**

##### *Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR*

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

##### *Tipul valorii estimate*

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

*„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o*

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

*tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

#### *Metodologia de evaluare*

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

**Abordarea prin piață**, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului este **metoda comparației directe**.

**Metoda comparației directe** este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.**

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

#### **2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată**

*Data evaluării*

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 12 August 2024

*Data întocmirii raportului este August 2024*

*Moneda raportului*

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 12.08.2024: 1 euro= 4,9765 lei.

*Modalități de plată*

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

#### **2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor**



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

### *Inspekția bunului imobil*

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 11.07.2024, în baza documentelor și a extraselor de Carte Funciară. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul proprietății imobiliare și s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în mun. Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocurilor 11C și 11B, deservește spațiile comerciale situate la parterul blocului și au acces rutier din str. Dorobanți și din str. Columbilor.

### *Amploarea investigațiilor*

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate.

### **Natura și sursa informațiilor utilizate**

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.70641 din 14.05.2024
- Extras de Carte Funciară nr.70615 din 14.05.2024
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

## **Cap.3 Prezentarea datelor**

### **3.1 Identificarea proprietății**

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilele sunt situate în mun. Buzău, str. Dorobanți, aferente spațiilor comerciale situate la parterul blocului de locuințe colective nr.11 C și 11B și sunt formate din teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, aferent imobilului cu nr. CAD 15387-C1-SC3, CF 61149 Buzău, teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp aferent



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1, CF 61433 Buzău, proprietăți imobiliare aflate în domeniul privat al Municipiului Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău.

**Sarcini: Drept de folosință instituit în favoarea SC GASTRONOM SA.**

### **3.2 Analiza Pieței**

*Date despre aria de piață*

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău.

Aria de piață este reprezentată de terenurile intravilane cu destinația curții construcții din zona centrală a municipiului Buzău, județului Buzău.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în zona centrală a municipiului Buzău, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 209 eur/mp și 380 eur/mp.

Oferta este medie.

### **3.3 Descrierea proprietății**

#### **Zona de amplasare**

Proprietățile subiect sunt localizate în partea sudică a mun. Buzău, Bd. Unirii, județul Buzău.

**Amplasarea în zonă:**



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

#### **Descrierea amplasamentului:**

Accesul auto și pedestru se poate face din str Dorobanți sau din str Columbelor, proprietățile subiect având deschidere directă la acestea.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip multifamilial, dar și Piața Dorobanți.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
  - Gaze
  - Rețea de canalizare
  - Apă curentă
  - Iluminat public
  - Trotuare
- **Amenajari exterioare:** clădirile sunt racordate la rețeaua de curent electric, la rețeaua de alimentare cu apă curentă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de gaze naturale;
  - **Accesul pe proprietate** se face din str Dorobanți, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens;
  - **Amenajările interioare:** proprietățile subiect deserveșc în totalitate spații comerciale;
  - **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: spații comerciale situate la parterul blocurilor 11C și 11B;
  - Amplasamentul nu este afectat de *influența colțului* întrucât există vecini pe toate laturile.
  - Amplasamentele nu au potențial de comasare având în vedere că cele 2 imobile deserveșc spații comerciale diferite, situat la parterul blocurilor 11C și 11B;
  - Având în vedere mărimea amplasamentelor, se poate concluziona că nu există teren în exces sau în surplus.
  - Topografia amplasamentului este plană.
  - Amenajările amplasamentului: fără;
  - Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto și pedestru.
  - **Caracteristici juridice:** terenurile se află în proprietatea Municipiului Buzău, drept deplin de posesie și folosință.
  - **Caracteristici economice:** foarte bune, având în vedere poziționarea acestuia;
  - **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente** sau propuse: în deplină concordanță;



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- **Restricții existente de natura publică sau privată: având în vedere că proprietățile imobiliare sunt deținute de UAT Buzău, se aplică toate restricțiile legale în vigoare pentru proprietățile aflate în domeniul public.**

## Cap.4 Analiza datelor și concluziile

### 4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

*Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "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 susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată utilizării rezidențiale, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea existentă.

### 4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

#### 4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

**Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.**

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -5% (observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Localizare** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B, C și D care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind superioară (A și C) și inferioară (B și D). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu +/- 64% în funcție de această caracteristică. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi *cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței* din prezentul raport).

Proprietățile comparabile C și D se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de Localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculată astfel:

$$(289.8 \text{ eur/mp} - 104.4 \text{ eur/mp}) / 289.8 \text{ eur/mp} * 100 = 64 \%$$

- Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B, C și D folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe diferite față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca + 14% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile D și B se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

$$(171.22 \text{ eur/mp} - 147.6 \text{ eur/mp}) / 171.22 \text{ eur/mp} * 100 = 14 \%$$

- Ajustarea pentru **Amenajări Exterioare** s-a aplicat asupra comparabilelor B și D folosite în grilă întrucât nu beneficiază de amenajări exterioare complete (străzi asfaltate, trotuare). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca + 13% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile B și A se aseamană cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

$$(172.8 \text{ eur/mp} - 150.48 \text{ eur/mp}) / 172.8 \text{ eur/mp} * 100 = 13 \%$$

- Ajustarea pentru **Utilități** s-a aplicat asupra comparabilelor B, C și D folosite în grilă întrucât nu beneficiază de amenajări utilități complete (canalizare și branșament gaze naturale). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca + 14.5% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile D și A se aseamană cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

$$(199.2 \text{ eur/mp} - 170.32 \text{ eur/mp}) / 199.2 \text{ eur/mp} * 100 = 14.5 \%$$

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Categorie	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Constructii	Curti-Constructii
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	81.05	373	454	285	300
Deschidere/ml	6	25	11.5	12	9
Localizare	Str Dorobanți, Bloc 11C	Zonă Centrală	Zona Penny Brosteni	Zona Gării	Zona Marghiloman Brosteni
Localizare față de subiect		localizare superioară	locatie inferioară	locatie superioară	locatie inferioară
Utilități	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate
Regim înălțime	P+4	P+3	P+2	P+2	P+2
POT	0%	0%	0%	0%	0%
CUT	0	0	0	0	0
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Amenajări	străzi, trotuare, iluminat public	străzi, trotuare, iluminat public	iluminat public	străzi, trotuare, iluminat public	iluminat public
Liber/construit	construit	liber	liber	liber	liber
Sursă ofertă		Imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Preț(Euro/mp)		380	100	322	116



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Abordarea prin piață-Comparație directă**

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN						
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata	81.05	373	454	285	300	
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)		380	100	322	116	
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
Dreptul de Proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str Dorobanți, Bloc 11C și 11B	Zonă Centrală	Zona Penny Brosteni	Zona Gării	Zona Marghiloman Brosteni	
Destinatia (utilizarea terenului)	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	Curți- Construcții	
Amenajari Exterioare (strazi, trotuare)	străzi, trotuare, iluminat public	străzi, trotuare, iluminat public	iluminat public	străzi, trotuare, iluminat public	iluminat public	
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept	
Utilitati disponibile	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate	
Forma in plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	

**EVALUAREA TERENULUI ANALIZA PE PERECHI DE DATE**

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	81.05	373	454	285	300
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		380	100	322	116

**ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII**

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		5%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare(eur/mp)		19	5	16.1	5.8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		361	95	305.9	110.2
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		361	95	305.9	110.2
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			361	95	305.9	110.2
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>		<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			361	95	305.9	110.2
<b>CONDITII DE VANZARE</b>		<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			361	95	305.9	110.2
Cheltulele necesare imediat dupa vanzare			Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Ajustare(Eur)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			361	95	305.9	110.2
<b>CONDITII DE PIATA</b>		<b>Curente</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			361	95	305.9	110.2
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>						
<b>LOCALIZARE</b>		Str Dorobanți, Bloc 11C și 11B	Zonă Centrală	Zona Penny Brosteni	Zona Gării	Zona Marghiloman Brosteni
Comparativ cu subiectul			localizare superioară	localizare inferioară	localizare superioară	localizare inferioară
Cuquantum Ajustare(%)			-64%	64%	-64%	64.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-231.04	60.8000	-195.7760	70.528
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			129.96	155.80	110.12	180.73
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>						
<b>SUPRAFATA (mp)</b>		81.05	373	454	285	300
Cuquantum Ajustare(%)			14%	14%	14%	14%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			49.818	13.11	42.2142	15.2076
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	168.91	152.34	195.94
<b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	168.91	152.34	195.94
<b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>		DA	DA	NU	DA	NU
Cuquantum Ajustare(%)			0%	13%	0%	13%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	12.35	0	14.326



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	181.26	152.34	210.26
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plană	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	181.26	152.34	210.26
UTILITATI DISPONIBILE		Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Electricitate
Cuquantum Ajustare(%)			0.0%	14.5%	14.5%	14.5%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	13.775	44.3555	15.979
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	195.04	196.69	226.24
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE		6	25	11.5	12	9
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %			14%	41%	28%	41%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			49.82	39.235	86.5697	45.5126
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	195.04	196.69	226.24
Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0	0.00
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			179.78	195.04	196.69	226.24
Ajustare totala neta absoluta	eur/mp		181.22	100.0350	-109.2063	116.0406
Ajustare totala neta procentuala	(%)		-47.7%	100.0%	-33.9%	100.0%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			280.86	100.04	282.35	116.04
Ajustare totala bruta procentuala (%)			73.9%	100.0%	87.7%	100.0%
Numar de ajustari			2	4	3	4

**VALOAREA DE PIATA\*: 200 Eur/mp ROTUND**

\*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila B, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

#### 4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietăților imobiliare subiect.



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și a fost selectată doar una dintre acestea-abordarea prin piață, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

În urma folosirii *abordării prin piață*, valoarea de piață a proprietății subiect supuse evaluării este :

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61149 Buzău, aferent imobilului cu nr.CAD 15387-C1-SC3, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11C, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău și a Deciziei nr.231 din 18.10.1990 emisă de Prefectura Buzău.	3,610	17,966
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61433 Buzău, aferent imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.88 din 27.03.2008 emisă de Primăria Buzău.	12,600	62,704
<b>TOTAL</b>	<b>16,210</b>	<b>80,670</b>

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 12.08.2024, 1 euro=4.9765 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



# RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu JIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

## Cap. 5 – Anexe

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-situat-in-zona-centru-IDxrbj>

Buzău, Buzău 373 m<sup>2</sup> 141 740 €

PRO IMOB Manolache & Partners Arată toate anunțurile

### Prezentare generală

Suprafață utilă	373 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	373 m
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

### Descriere

#### Oportunitate de Investiție în Zona Centrală a Mun. Buzău

Compania Imobiliară PRO IMOB Manolache & Partners vă prezintă un teren intravilan într-o locație centrală din municipiul Buzău, oferindu-vă posibilitatea de a construi proiectul dorit într-un cadru urban convenabil și bine dezvoltat.

#### Caracteristici ale Terenului:

- Localizare Centrală: Situat în zona Centru a municipiului Buzău, aproape de arterele principale și de facilitățile urbane esențiale
- Suprafață Totală: 373 mp, oferind suficient spațiu pentru diverse proiecte rezidențiale sau comerciale
- Deschidere Generoasă: Cu o lățime de 25,74 ml, facilitând accesul și flexibilitatea în proiectare
- Utilități: Disponibile: Apa potabilă existentă în interiorul terenului. Iar curentul electric, gazele și canalizarea la limita proprietății
- Documentație Pregătită: Cadastru și intabulare sunt deja pregătite, facilitând procesul de achiziție
- Potențial de Construcție: Pretabil pentru orice tip de construcție rezidențială sau comercială, conform planurilor și preferințelor investitorului

#### Avantaje:

- Localizare Urbană Ideală: În inima orașului Buzău, cu acces ușor la servicii, instituții publice și facilități comerciale
- Infrastructură Dezvoltată: Beneficiază de acces rapid la rețeaua de transport în comun, școli, parcuri și zone de agrement



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANTI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-brosteni-454mp-235842882>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing title is 'Loturi de casa / Teren intravilan Brosteni !!' and the price is 45,400 €. The listing is from the REAL IMB agency. The page includes a search bar, a list of filters, and a 'Detalii' button. The REAL IMB logo is prominently displayed in the center of the listing area.

**Loturi de casa / Teren intravilan Brosteni !! - 45.400 €**  
Brosteni - Judetul Buzau - Imobiliare.ro

### Descriere

Teren Construcții intravilan de 454 mp, în Brosteni  
Oferta agenției REAL IMB Buzău  
Se oferă spre vânzare 2 loturi teren intravilan, situat pe Str. Dorobanți, Brosteni  
prezintă potențial de construcție case  
Suprafața totală 574 mp  
Lotul 1 - 430 mp dimensiuni 12 m x 40 m  
Lotul 2 - 454 mp dimensiuni 11,5 m x 45 m  
Terenul este împărțit în două părți separate pentru construcții P+2 E  
poate fi conectat la rețeaua  
FACILITĂȚI la 100 euro/imp.  
Nu se potrivește cu normele actuale  
Pentru mai multe detalii sau pentru a face o ofertă de cumpărare contactați  
Agenția noastră prin sediul în Centru



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANTI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-micro-5-285mp-236019878>

**Teren intravilan Zona Garii**  
 92.000 €  
 0772207598  
 Vizualizare



**Descriere**

**Teren intravilan Zona Garii - 92.000 €**  
 Mică în Zona Garii Buzău - vezi Hartă

**Specificații**

Tip teren	285 mp	Clasificarea teren	Intravilan
Suprafață teren	285 mp	Clasificarea teren	Intravilan
Tip teren	Construcții	Frontal stradal	12 m
		fără curtur strădine	1

**DESTINAȚIE**  
 Destinat la: Agricol

**UTILITĂȚI**  
 Utilități generale: Apa Curentă

**ALTE DETALII ZONĂ**

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**  
 Comision standard

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-marghiloman-300mp-235447783>

**Teren intravilan în zona Brosteni**  
Municipiul Buzău - Văzilești

**35.000 €**  
Preț pe m<sup>2</sup>: 116,67 €

**Dan Oțeanu**  
PROFI în Comerț și Partener

**0773823790**  
CALL CENTER

Trimite mesaj

Activatifică profilul tău pe o mare oportunitate de afaceri

Activat

**Descriere**

**Teren intravilan în zona Brosteni - 35 000 €**  
Municipiul Buzău - Văzilești

**Descriere**  
Teren Construcții intravilan de 300 mp. în Marghiloman

De vânzare: Teren intravilan în zona Brosteni - Teren 33 Buzău

Compania în obținută PRO PROF Monolochic vă prezintă un teren intravilan aflat în zona Brosteni - Teren 33 (în spatele magazinului Penny Market) - Municipiul Buzău.

**Caracteristici**

Suprafață totală: 300 mp  
Destinare: sporadiciv 9 nr

Utilități și dotare: toate

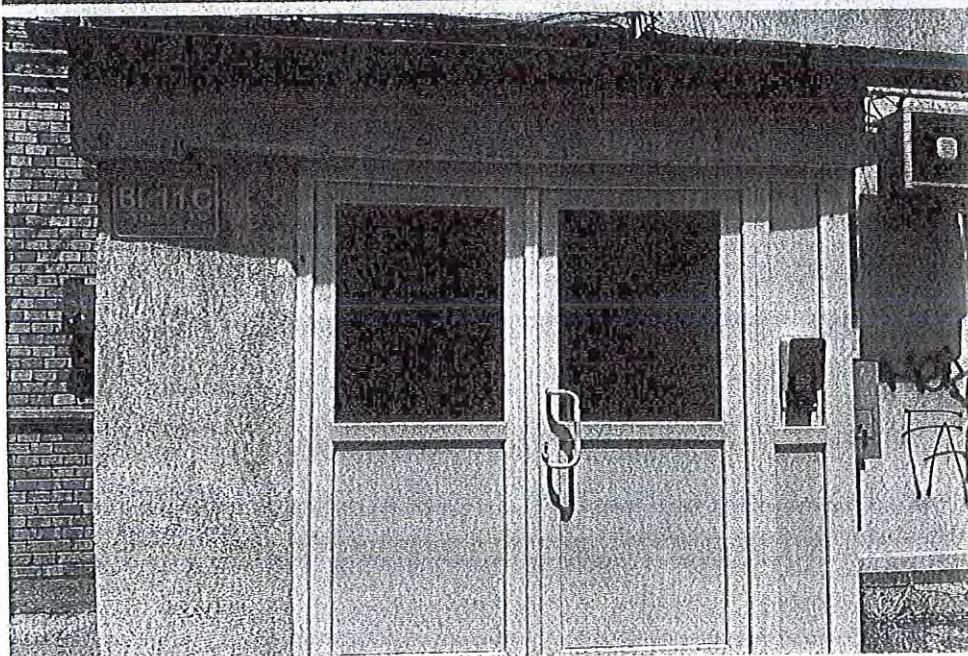
Curenți electrici în proprietate  
Cadastru și întocmirea realizată  
PUZ aprobat de Primăria Municipiului Buzău



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

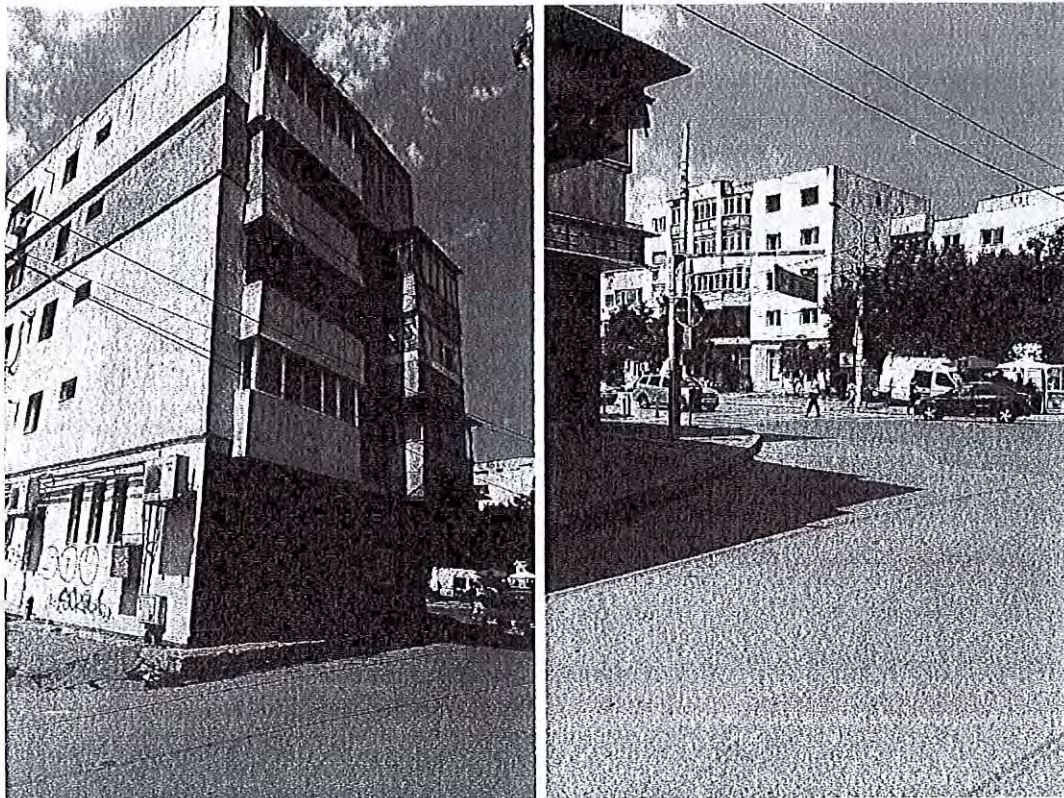
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Poze**



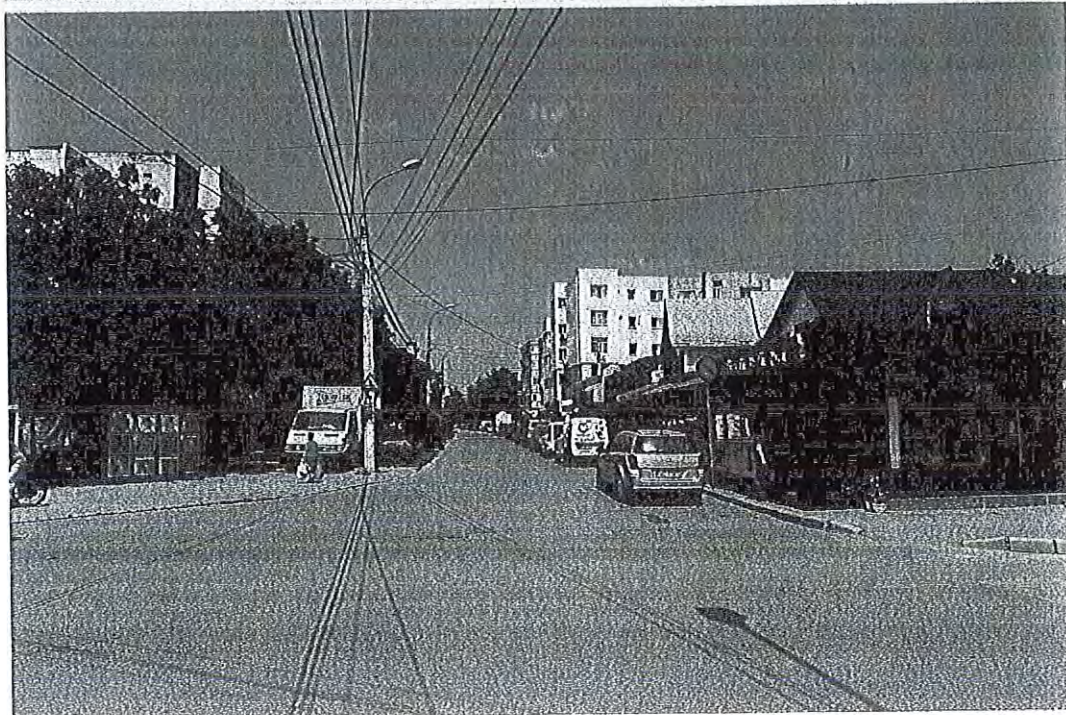
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legițimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANTI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

**HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea studiului de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. Buzău a unor terenuri proprietate privată a municipiului Buzău*

Consiliul Local al municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-adresele S.C. GASTRONOM S.A. Buzău nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 și nr. 778 din 12.11.2024, înregistrate la Primăria municipiului Buzău la nr.151.614 din 12.08.2022, nr. 185.849 din 17.10.2024, respectiv la nr. 201.448 din 12.11.2024;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.13/CLM/16.01.2025;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, înregistrat la nr.6670 din 16.01.2025;

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

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

-prevederile art. 1.650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 354, art. 355 și art. 363 și art. 364, alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art.139, alin.(2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.3.** Potrivit art. 243, alin.1, lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
Consilier local Vasile MURGULET

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,  
Eduard Pistol

Buzău, 23.01.2025

Nr. 12

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (2), coroborat cu art. (5), lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 18 voturi pentru, 4 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 22 consilieri locali prezenți la ședință.



## ANEXA

la Hotărârea nr. 12 din 23.01.2025  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

### STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către S.C. GASTRONOM S.A.  
BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a municipiului Buzău



### CAP. I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenurile care fac obiectul vânzării, sunt situate în municipiul Buzău, strada Unirii, după cum urmează:

- a) Teren în suprafață de 293 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770, având valoarea de inventar din contabilitate 262.235,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938908;
- b) Teren în suprafață de 306 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771, având valoarea de inventar din contabilitate 273.870,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938909;
- c) Teren indiviz în suprafață de 13 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211, având valoarea de inventar din contabilitate 11.635,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938910;
- d) Teren indiviz în suprafață de 14 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856, având valoarea de inventar din contabilitate 12.530,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938911.
- e) Teren indiviz în suprafață de 18,05 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, str. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3, având valoarea de inventar din contabilitate 10.054,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938930;
- f) Teren indiviz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1, având valoarea de inventar din contabilitate 35.091,00 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991938931.

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile terenurilor, acestea nu pot fi folosite de către Municipiul Buzău în alt scop, fiind ocupate integral de construcții.



## CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar, juridic:

### 1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "*Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*", iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b), din același act normativ Consiliul Local "*hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*";

- potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- în conformitate cu dispozițiile art. 364, alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "*(1) în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

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

### 2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenurilor vândute (terenuri ocupate de construcții), taxe și impozite.

### 3. Motivația pentru componenta juridică:

- reglementarea situației juridice a terenurilor aferente construcțiilor, în sensul intrării acestora în proprietatea deținătorilor construcțiilor;

- aceste terenuri nu sunt necesare municipiului, fiind ocupate de construcții proprietate privată a societății S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU.

## CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Prețurile de vânzare ale terenurilor sunt cele stabilite prin rapoartele de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de evaluatorul Țigănuș Radu, respectiv:

a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;

b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;

c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;



- d) **3.500 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
- e) **3.610 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
- f) **12.600 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **63 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral vechi 15386-C1-SC1, număr cadastral nou 60433-C1-U1;

plătibile în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Contravaloarea rapoartelor de evaluare care fac obiectul vânzării, înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, în sumă de 2.400,00 lei și 1.200,00 lei, a fost achitată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.



#### CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este directă fiind îndeplinite condițiile art. 364, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."*

Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică de către un notar public, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

#### CAP. V. CONCLUZII

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

Prin vânzarea acestor terenuri s-ar încasa la bugetul local suma de 172.710,00 euro + TVA, respectiv 205.525 euro (TVA inclus).

ȘEF SERVICIU E.P.L.,  
Cătălin Manea



Întocmit,  
Luminița Roșu



R O M A N I A  
PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU



D E C I Z I E Nr. 23

privind înființarea Societății comerciale de alimentație  
publică "GASTRONOM S.A."

Prefectura județului Buzău :

Având în vedere :

- Legea nr.15/1990, cap.III., art.17 privind reorganizarea unităților economice de stat carezii autonome și societăți comerciale ;

- Hotărârea Guvernului nr. 1040/25.09.1990 privind înființarea de societăți comerciale pe acțiuni în comerțul interior ;

In temeiul art.9 din Legea nr.5/1990 privind administrarea județelor, municipiilor, orașelor și comunelor până la organizarea de alegeri locale ,

D E C I D E :

Art.1. Incepând cu data de 15.7.1990 se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." cu sediul în municipiul Buzău, strada Prelungirea Independenței bloc 4-5 Dacia.

Cu aceeași dată se desființează Intreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, cu sediul în strada Prelungirea Independenței, bloc 4-5 Dacia.

Art.2. Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." înființată potrivit art.1. se va organiza și va funcționa în conformitate cu Statutul societății comerciale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1040/1990, având ca obiect de activitate :

- producția și desfășurarea de mărfuri alimentare, preparate culinare, produse de patiserie-cofetărie, băuturi răcoroase ;

- desfășurarea de activități de prestări servicii și transporturi ;

Art. 3. Activul și pasivul întreprinderii comerciale de  
stat pentru alimentație publică care își însoțesc activitatea pe  
prețiu de Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A."  
pe baza bilanțului încheiat la data de 30 iunie 1990.

Capitalul social inițial va fi modificat corespun-  
zător pe baza reevaluării patrimoniului societății comerciale în-  
ființate potrivit art. nr. 1., care se va finaliza până la data de  
1 decembrie 1990.

Art. 4. Cu data prezentei decizii personalul unităților  
desființate care trace la Societatea comercială de alimentație  
publică "GASTRONOM S.A." se consideră transferat în interesul ser-  
viciului.

Buzău, 18 octombrie 1990

P R E F E C T ,  
Florin Nedelcu

SECRETAR ,  
Mihai Sclouțan

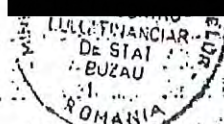
PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU  
Conform cu originalul  
Sef Birou Secretariat



A V I Z A T  
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR

PUBLICA

B U Z A U



L I S T A   A C T I V E L O R  
AFLATE IN PATRIMONIUL SOCIETATII COMERCIALE "GASTRONOM" S.A.  
BUZAU LA DATA INFIINTARII CONFORM LEGII NR.15/1990

Nr. crt.	A M P L A S A M E N T U L	SUPRAFATA TOTALA (mp)	Din care COTA INDIVIZ
1.	RESTAURANTUL "DEALUL MARE"	630	84
2.	COFETARIA "DEALUL MARE"	25	7
3.	MAGAZIN "GOSPODINA "MIGRO III"	4	4
4.	COFETARIA "BULEVARD"	177	44
5.	BARUL "MELODY"	32	12
6.	LABORATOR "BULEVARD"	13	13
7.	BARUL "PARADIS"	54	43
8.	AUTOSERVIRE SI RESTAURANTUL "CENTRAL"	945	96
9.	BARUL "CENTRAL"	35	24
10.	COFETARIA "GAROFITA"	77	23
11.	BAR DE ZI UNIRII	40	22
12.	PIZZERIA UNIRII	364	14
13.	PATISERIA UNIRII	21	10
14.	COFETARIA "DOINA"	162	13
15.	RESTAURANTUL "BUZAU"	701	27
16.	LACTO "DORNA"	235	13
17.	DEPOZITE- BARIERA PLOIESTI	3.527	144
18.	GOSPODARIA ANEXA	6.037	333
19.	COMPLEX "CRING"	5.939	2.576
20.	CHIOSC NR.18	31	-
21.	BRASERIA "STADION"	746	-
22.	GOSPODINA SI BAR "STADION"	301	-
23.	COFETARIA "STADION"	209	-
24.	RESTAURANTUL "TINERETULUI"	252	179
25.	COFETARIA "TINERETULUI"	53	53
26.	LACTO "PENSIUNE"	43	20
27.	AUTOSERVIREA "MODERN"	163	55
28.	COFETARIA "DACIA"	218	48
29.	SNACK BAR CENTRU	14	14
30.	EXPRES CAFE	50	26
31.	ZAHANA CENTRU	176	44
32.	SEDIUL SOCIETATII	198	173
33.	PATISERIA "DACIA"	126	120
34.	RESTAURANTUL "MIORITA"	125	98
35.	ZAHANA PIATA	184	-

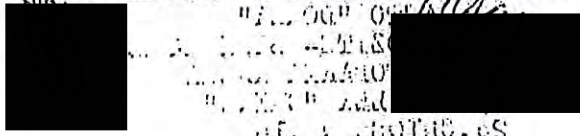
36. RESTAURANTUL "DEALUL ZORILOR"	186	
37. LABORATOR CARMANGERIE	1.921	
38. BIROURE STR. PAGII	1.251	
39. AUTOSERVIREA "RAPID"	830	
40. BUFET "DALIA"	62	
41. BUFET "METAFLAST"	127	
42. BUFET "TEXTILA"	94	
43. BUFET "GOSCOM"	50	
44. RESTAURANT MICRO XIV	1.193	
45. PATISERIA MICRO XIV	260	
46. GOSPODINA MICRO XIV	113	
47. BERARIA MICRO XIV	109	
48. BUFET "FLAGARA"	43	
49. BUFET "GIRESIGA"	21	
50. RESTAURANTUL "POMUL VERDE"	528	
51. GOGOSERIE MICRO III	50	
52. BAR DE ZI MICRO III	15	15
53. COFETARIA "MACUL ROSU"	30	30
54. BUFET "BRAILITA"	99	4
55. BUFET "SIRET"	473	
56. CHIOSC 14 MICRO V	10	
57. CHIOSC 5 MICRO V	35	
58. BUFET "HORTICOLA"	75	
59. PATISERIA "DOROBANTI"	38	38
60. BRASERIA "DOROBANTI"	70	70
61. COFETARIA "DOROBANTI"	31	31
62. PATISERIA UNIRII - BARIERA FOCSANI	288	15
63. COFETARIA "CORSO"	444	
64. RESTAURANTUL "PARCUL TINERETULUI"	3.623	832
<b>TOTAL</b>		<b>5.367</b>

DIRECTOR  
 Ing. OGRAIN MARIA

DIRECTOR ECONOMIC, COMP. ADMINISTRATI  
 Ec. VLASE GHEORGHE, ELENA

1-V-1994

Terminat st. in  
 conditiu finale



33.976  
 5.367  
 "SIRET"  
 "DOROBANTI"  
 "CORSO"  
 "PARCUL TINERETULUI"  
 "MACUL ROSU"  
 "BRAILITA"  
 "FLAGARA"  
 "GIRESIGA"  
 "POMUL VERDE"  
 "METAFLAST"  
 "TEXTILA"  
 "DALIA"  
 "RAPID"  
 "GOSCOM"  
 "GOSPODINA"  
 "UNIRII"  
 "CARMANGERIE"  
 "DEALUL ZORILOR"  
 "HORTICOLA"  
 "DOROBANTI"  
 "CORSO"  
 "PARCUL TINERETULUI"  
 "MACUL ROSU"  
 "BRAILITA"  
 "FLAGARA"  
 "GIRESIGA"  
 "POMUL VERDE"  
 "METAFLAST"  
 "TEXTILA"  
 "DALIA"  
 "RAPID"  
 "GOSCOM"  
 "GOSPODINA"  
 "UNIRII"  
 "CARMANGERIE"  
 "DEALUL ZORILOR"

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,  
administrarea domeniului public și privat al municipiului  
**Nr. 48/29.04.2026**



**RAPORT DE AVIZARE**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 73 din 21.04.2026**  
pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C.  
GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău

Astăzi, data de 29.04.2026, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL**.

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

---

---

---

---

---

**Președintele Comisiei,**  
consilier local Dragoș - Constantin Giurgea



**Secretarul Comisiei,**  
consilier local Vasile Murguleț



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL



Comisia juridică, pentru administrație publică locală, disciplină,  
respectarea drepturilor și libertăților cetățenești

Nr.60/2026

**RAPORT DE AVIZARE**

pentru Proiectul de hotărâre nr. 73 din 21.04.2026 pentru aprobarea  
vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor  
terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău

Astăzi, 27.04.2026, Comisia juridică, pentru administrație publică locală,  
disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești s-a întrunit în  
ședință de lucru, ocazie cu care a fost analizat și dezbătut Proiectul de  
hotărâre nr. 73 din 21.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere  
directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată  
a Municipiului Buzău .

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ**  
**FAVORABIL/ NEFAVORABIL**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei  
Ionuț Sorin Apostu

Secretarul comisiei  
Bogdan Hudițoiu



**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 73 din 21.04.2026**  
**pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a**  
**unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău**

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

Având în vedere:

-adresele S.C. GASTRONOM S.A. nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 și 778 din 12.11.2024, înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr.151.614 din 12.08.2022, 185.849 din 17.10.2024 respectiv la nr. 201.448 din 12.11.2024;

-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr. 104/CLM/21.04.2026;

-raportul comun de specialitate înregistrat la nr. 63.741 din 21.04.2026 al Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 12 din 23.01.2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preemțiune către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău;

-procesul verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 62.675 din 20.04.2026;

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

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

-Decizia nr. 231 din 18.10.1990 privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.";

-prevederile art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 135, art. 137, art. 140 și art. 141 din Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 1.650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (4), lit.f), alin. (6), lit. b), art.139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 354, art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** - Se aprobă vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A., cu sediul în Municipiul Buzău, strada Ion Băieșu, bl. 4-5, et. 1, a unor terenuri intravilane categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Buzău, identificate conform cu **Anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Se aprobă procesul verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 62.675 din 20.04.2026 elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, care se constituie în **Anexa nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Consiliul Local al Municipiului Buzău își însușește prețul de vânzare al terenurilor, care este de **175.000 euro**, conform procesului verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor înregistrat la nr. 62.675 din 20.04.2026. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

**Art.4.** (1) S.C. GASTRONOM S.A. va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatelor fiscale necesare autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenurilor precum și sumele de 2.400,00 lei și 1.200,00 lei reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 113.400 din 25.06.2024 și nr. 143.605 din 19.08.2024, întocmite de evaluatorul Țigănuș Radu, conform facturilor cu nr. CAB016 din 25.06.2024 și CAB020 din 13.08.2024.

(2) S.C. GASTRONOM S.A. va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare a terenurilor, inclusiv cele privind înscrierea în cărțile funciare ale U.A.T. Municipiul Buzău a dreptului de proprietate asupra terenurilor dobândite potrivit prezentei hotărâri.

**Art.5.** - În situația în care prețul terenurilor nu este achitat în cursul anului 2026, prețul va fi indexat anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

**Art.6.** Se împuternicește primarul Municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

**Art.7.** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.8.** Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al Municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.



INIȚIATOR,  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard Pistol

