

**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



**ANEXA nr. 1**  
la Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.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 Municipiului Buzău		Supra-fața (mp)	Nr. cadastral	Nr. Carte funciară	Sarcini înscrise în CF	Valoare inventar - lei -	Preț din Raport de evaluare (fără TVA) - euro -
		H.C.L.M. Buzău nr.229 din 16.12.2025	nr.crt.						
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 suprafață 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 suprafață 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	
<b>TOTAL</b>								<b>172.710</b>	

  
Primarul Municipiului Buzău,  
Constantin Fojna

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 prețului 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 Florin Tănase - administrator și doamna Alexandra Rusu - director.

Domnul Catalin Manea a propus un preț de 180.000 €.

Domnul Florin Tănase, administrator GASTRONOM S.A. a oferit 170.000 €.

Domnul viceprimar 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:

Cătălina Manea

Nicoleta Mariana Oapătina

Decușa Georgiana Tănase

Alice Yanceu

Secretar: Luminița Popa

S.C. GASTRONOM S.R.L.



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 deține 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**, 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. 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 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>^</sup>1 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**, 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. 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

Întocmit,  
Luminița Roșu

**ȘEF SERVICIU**  
**Juridic și Contencios Administrativ**  
Elena-Cristina Coroian

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.	01.614				
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 :

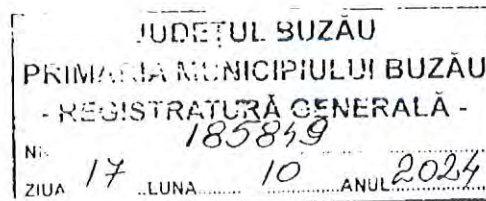
1. Acte de proprietate pentru cele 23 de spatii:
  - Decizia nr. 231/18.10.1990 privind infiintarea Societatii comerciale de alimentatie publica "Gastronom S.A."
  - Lista activelor aflate in patrimoniul societatii comerciale "Gastronom S.A." Buzau la data infiintarii conform Legii nr.15/1990.
2. Planuri 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. Liliána 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



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. [REDACTAT]

[REDACTAT] 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 întabula spațiile comerciale aflate în proprietate, operațiune care presupune întabularea concomitentă atât a clădirilor cât și a terenurilor. ( Ordin nr. 600/2023, art.284 și art.116)

Această întabulare/înscrisiere 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,

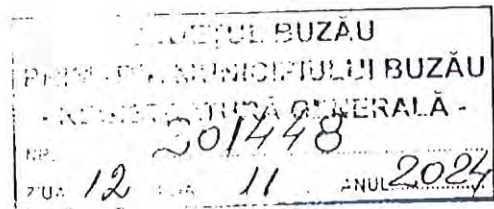
**DIRECTOR,**

[REDACTAT]



## 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 Pensiuine 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 Macul 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. 114 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. 448/12.11.2024

**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 analizarea solicitarilor 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 intrcaga docuemntatie 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 exceptie 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 Indreptinderii Comerciale de Stat pentru Alimentatie Publica Buzau. Ca efect al acestei reorganizari Indreptinderea 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 intreptinderii 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 Indreptinderea 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. Amploarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de plată
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 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. Inspecția 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 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 conțin TVA

Curs valutar BNR la 20.06.2024, 1 euro=4.9770 lei

Data: 20.06.2024

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:

- 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.
- Previzunile, 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.
- *Ipozeze 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 curți-construcții, 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. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare**

*Baza de evaluare. Declararea 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.

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 deservind 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 aseamănă 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 aseamănă 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

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 €
--------------	--------------------	-----------

<b>Prezentare generală</b>			
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 luma 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



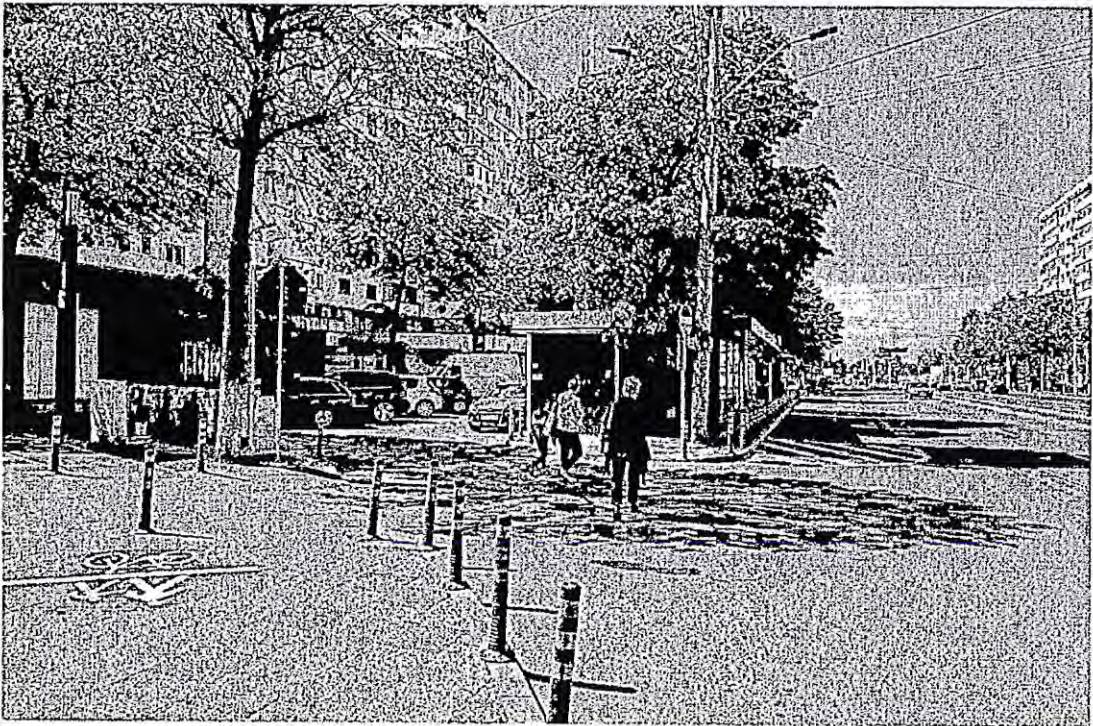




**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

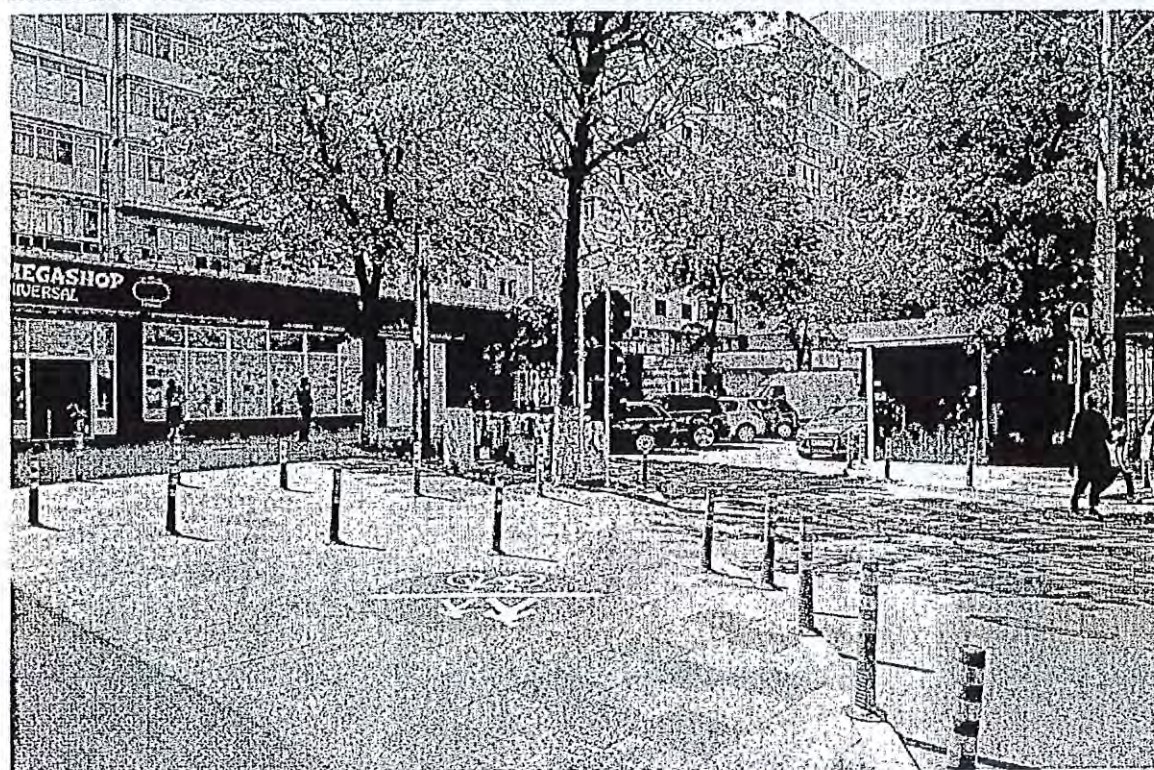
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Poze**



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

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



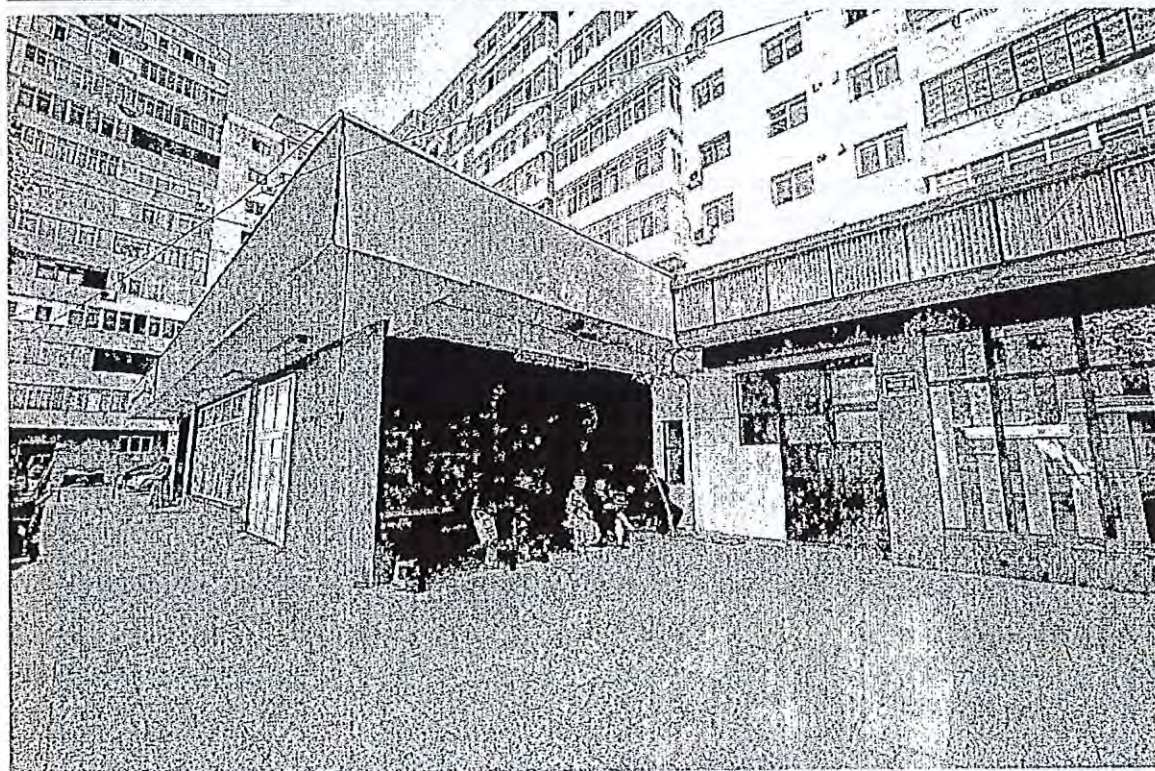
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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



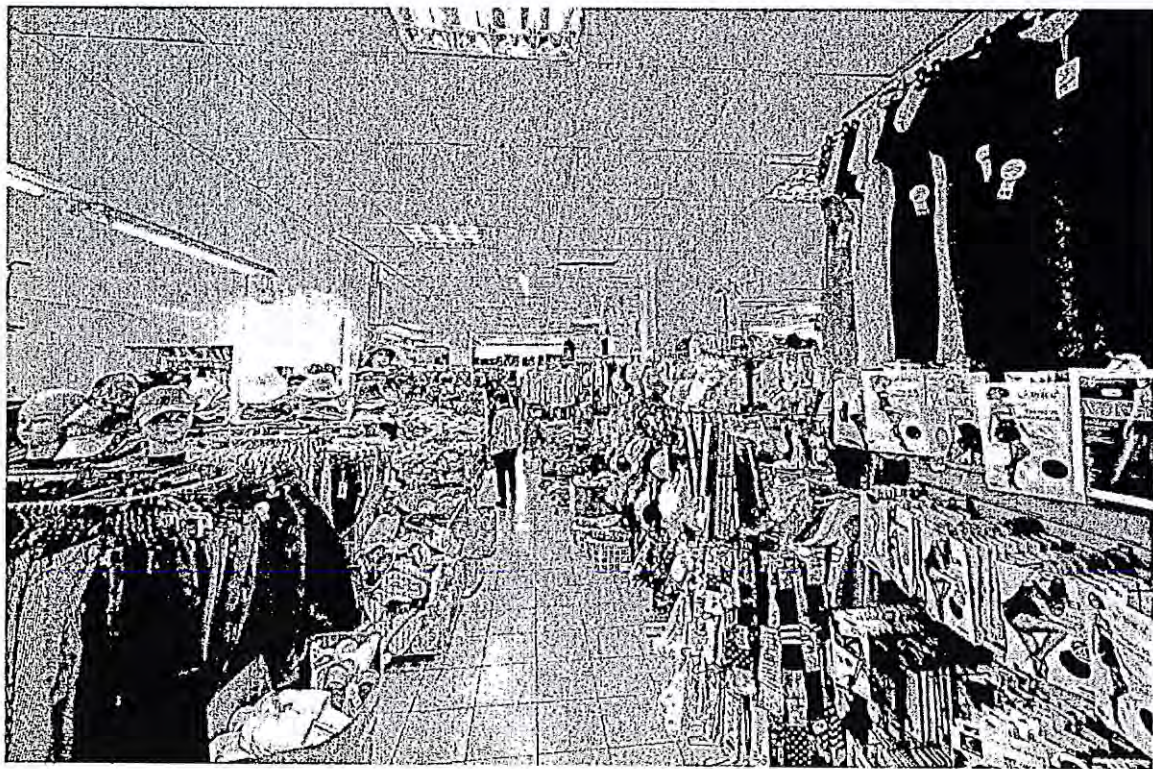
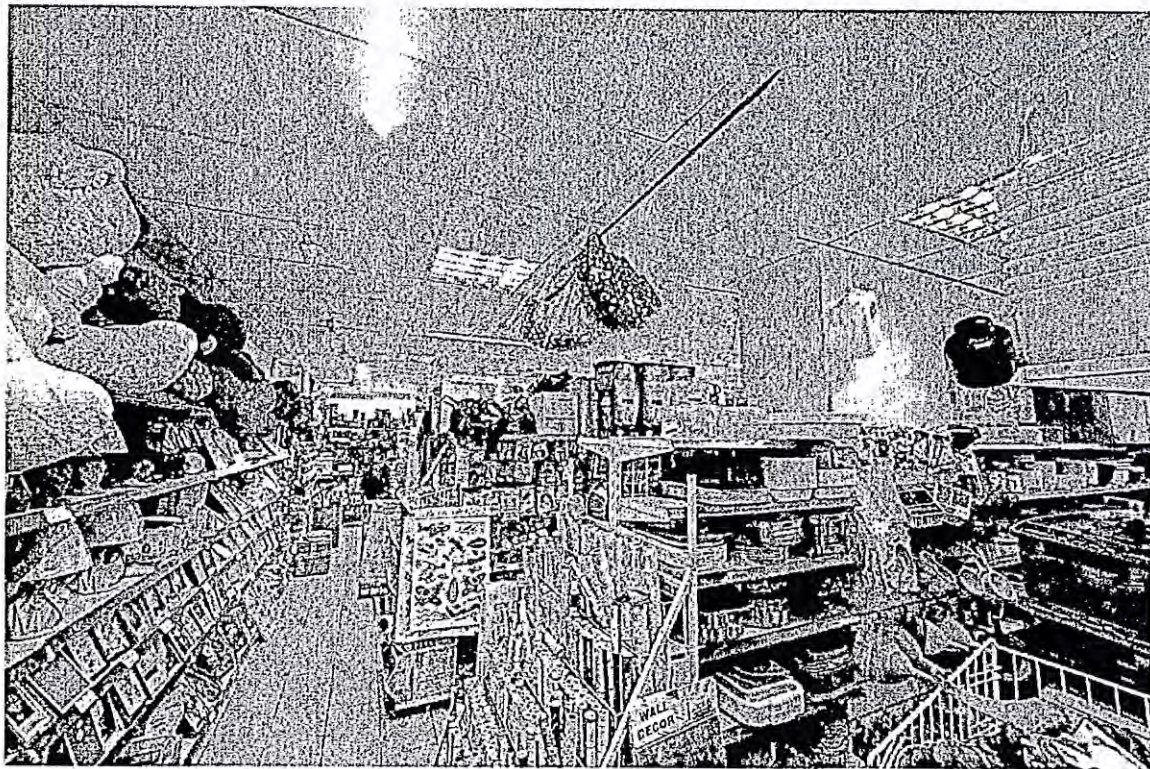
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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



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

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



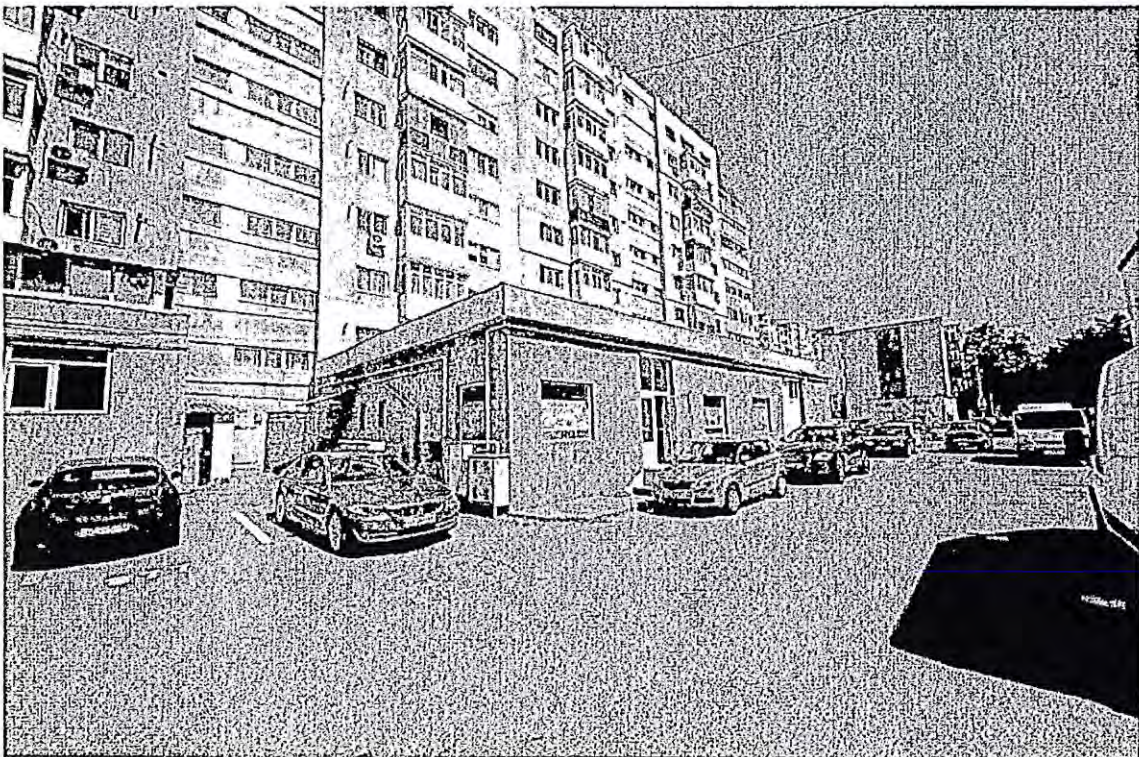
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – BD. UNIRII, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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



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

Evaluator autorizat Raðu 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

## **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. Inspecția 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**

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 plată în Euro	Valoare de plată 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 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 părținire 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. Columbelor.

### *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 inspekției 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 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:**

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 deservesc 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 deservesc 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 aseamănă 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 bransament 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 aseamănă 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	(Comparabil-A)	(Comparabil-B)	(Comparabil-C)	(Comparabil-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
Restrictii legale (reglementare urbanistica)		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata		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>		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
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>		Nepartinuitoare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur) Cheltuleli necesare imediat dupa vanzare			361 Nu e cazul	95 Nu e cazul	305.9 Nu e cazul	110.2 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>		Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
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>						
LOCALIZARE		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>						
SUPRAFATA (mp)		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
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)			179.78	168.91	152.34	195.94
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		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
<b>TOPOGRAFIE / RELIEF</b>		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
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>		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
<b>FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE</b>		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
<b>PRET AJUSTAT (Eur/mp)</b>			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
<b>VALOAREA DE PIATA*: 200 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.

**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 plată în Euro	Valoare de plată 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 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 Areă toate animpur

### 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: Prețabil pentru orice tip de construcție rezidențială sau comercială, conform planurilor și preferințelor investitorului

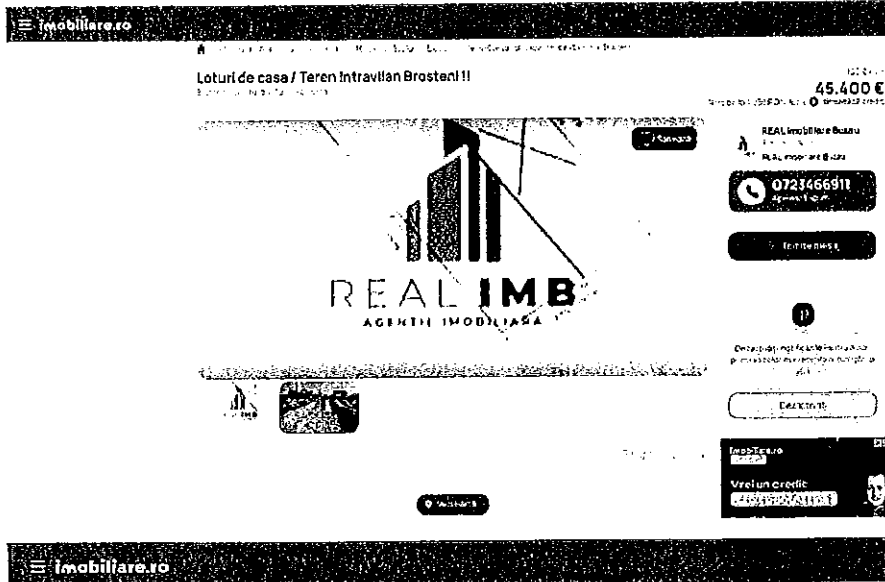
#### Avantaje:

- 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 IMOBILIARA – 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-brosteni-454mp-235842882>



**Descriere**

Teren Constructii intravilan de 454 mp, in Brosteni

\*Oferta agentului REAL IMB Buzău\*

Se ofera zona vanzare 2 terenuri intravilan, pe toate cele 3 parcele, in Brosteni

prezenta pentru constructia casei

Suprafata totala 454mp

Lotul 1 - 433mp dimensiuni 12m x 69 m

Lotul 2 - 21mp dimensiuni 11,5m x 40m

Terenul este in proprietate sigla de proprietate constructiilor P12E

pe lotul intravilan constructiilor intravilan

INSTRUCIUNI DE CONSTRUCȚIE

Nu se pot realiza constructii de altă înălțime

Pe terenurile date de vânzare sunt în vigoare documentațiile de urbanism emise de Agenția locală de urbanism din Brosteni

**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-micro-5-285mp-236019878>

**Teren intravilan Zona Garii**  
 92.000 €  
 Eduard Chitic  
 0772207598  
 Teren intravilan Zona Garii - 92.000 €

**Descriere**

**Specificații**

Suprafață teren	285 mp	Casa teren teren	Intravilan
Tip teren	Construcții	Front strada	12 m
		În fața străzii	1
<b>DESTINAȚIE</b>		<b>UTILITĂȚI</b>	
Destinație: Agri-cultură		Utilități generale: Apa Curentă	
<b>ALTE DETALII ZONĂ</b>		<b>ALTE DETALII DESPRE PREȚ</b>	
		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>

**imobiliare.ro**

**Teren intravilan în zona Brosteni - 35 000 €**  
Marghiloman, Județul Buzău - Vizualizare

**Descriere**

Teren Construcții intravilan de 300 mp, în Marghiloman

Devănzare Teren intravilan în zona Brosteni Teren us 35 Euro

Compania imobiliară PRO IUCB Marketing & Partners vă prezintă un teren intravilan situat în zona Brosteni, Teren us 35 (în spatele magazinului Penny Market) în municipiul Buzău.

**Caracteristici**

Suprafață totală 300 mp  
Cășchidare - aproximativ 9 m

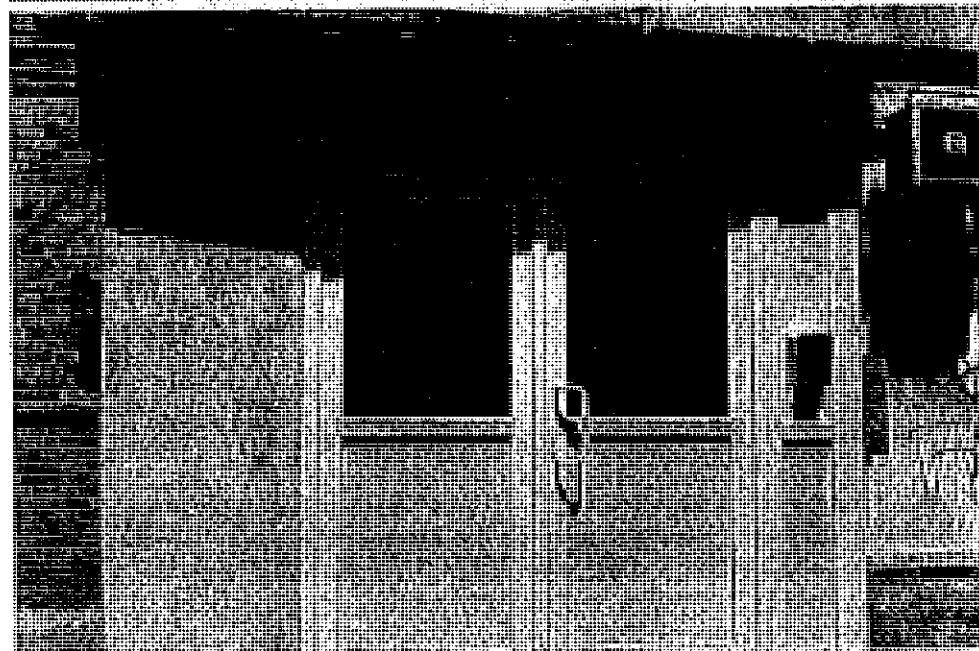
**Ultimele proceduri realizate**

Cura de întreținere în proprietate  
Cadastrul - întocmire realizată  
P.L.U. aprobat de Primăria Municipiului Buzău

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

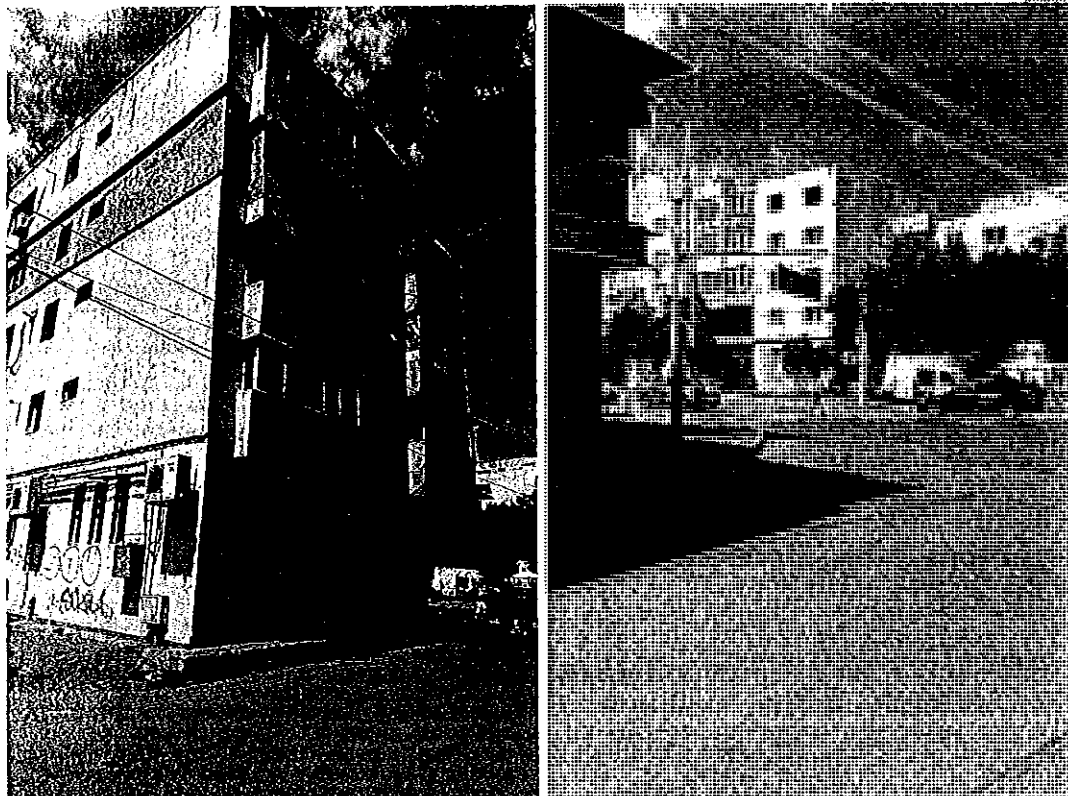
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

**Poze**



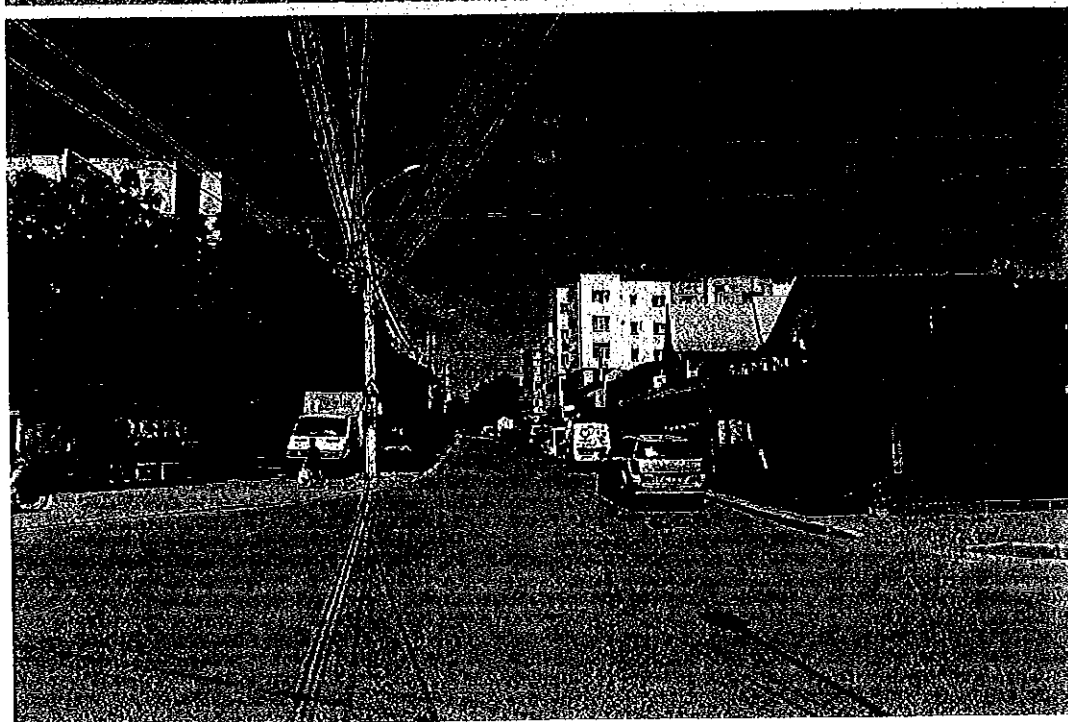
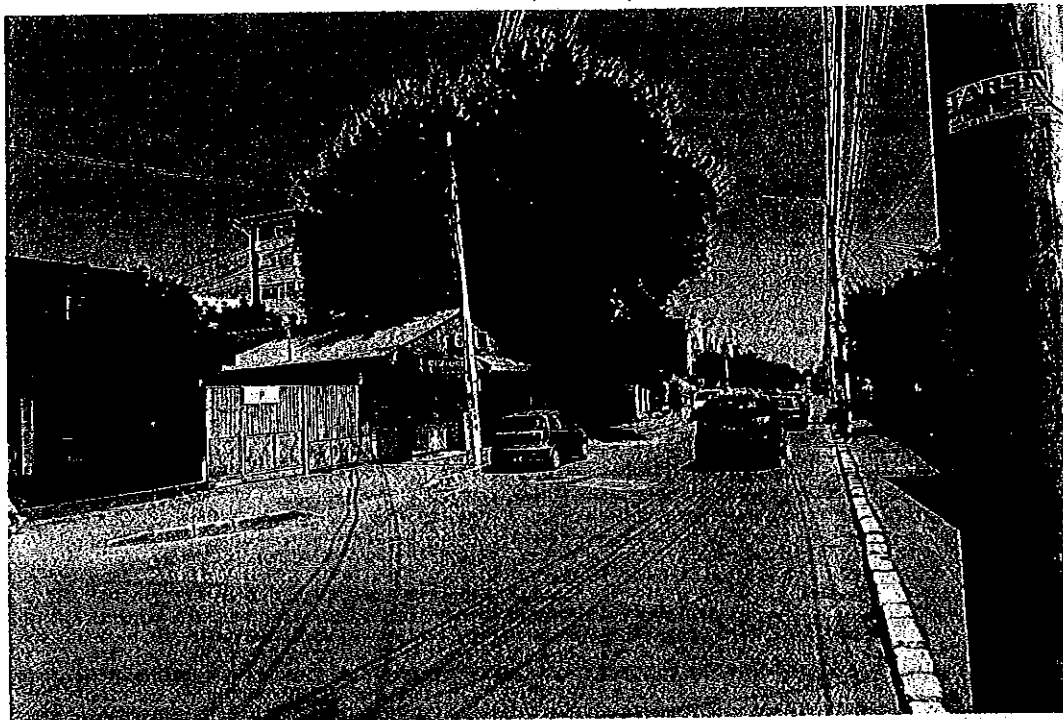
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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



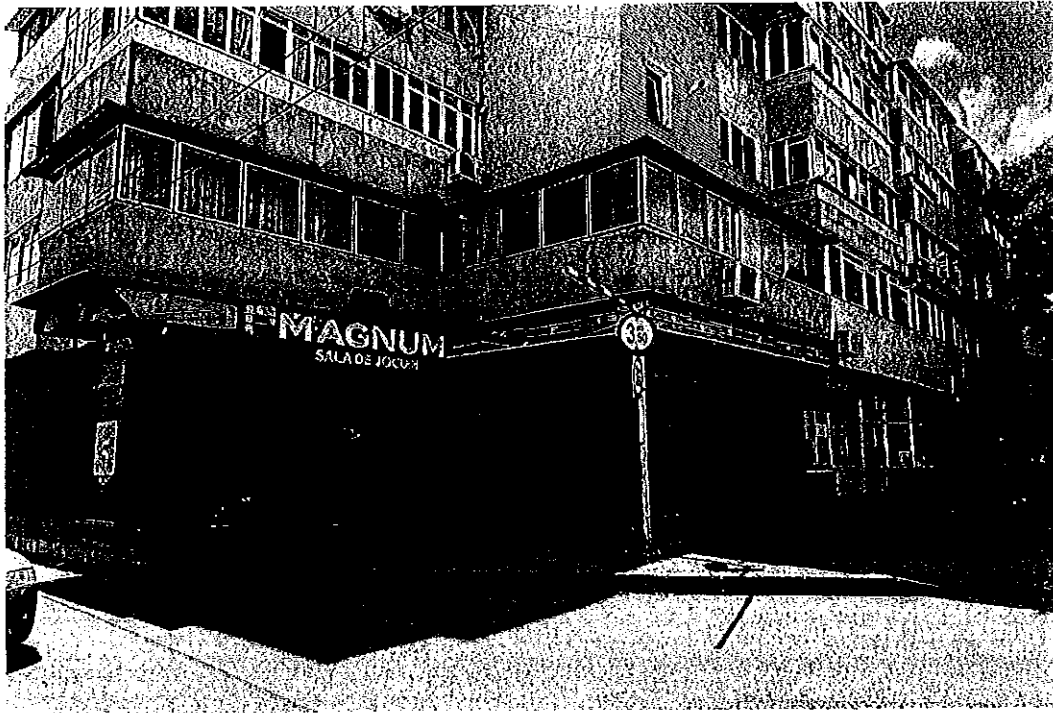
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANȚI, BL.11B ȘI BL.11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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



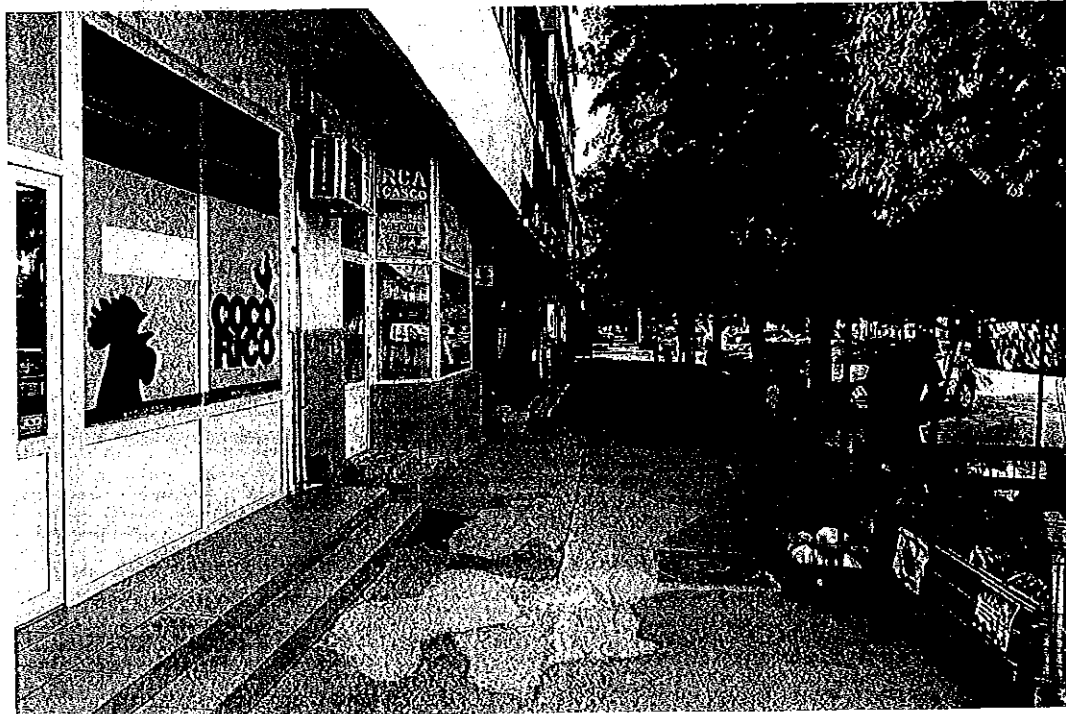
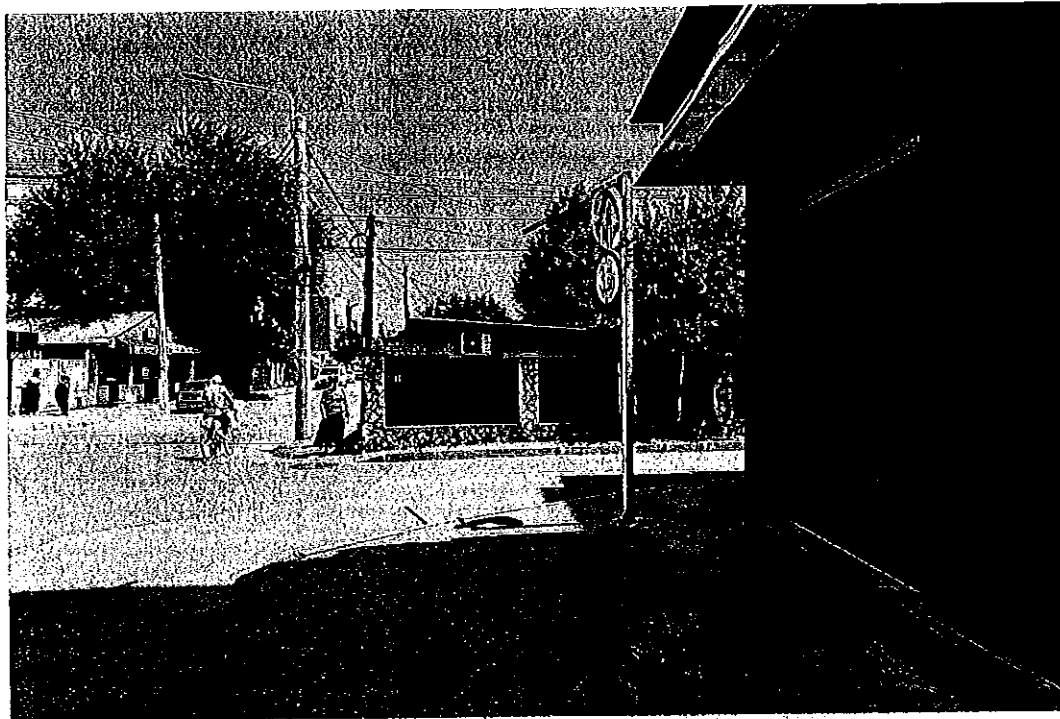
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. DOROBANTI, BL. 11B ȘI BL. 11C, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

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 Licitării, 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,

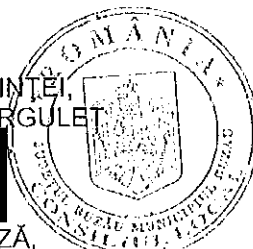
**HOTĂRĂȘTE:**

**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.

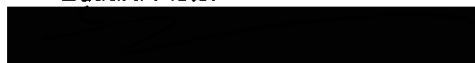
**Art.2.** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitării, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**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



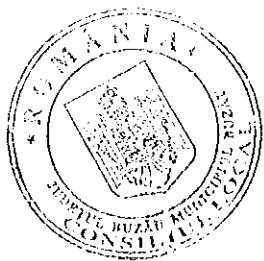
CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,  
Eduard Pistol



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, concesionarea, 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:

- 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;
- 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;
- 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

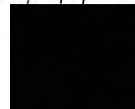
Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

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



Nr. 62-675/20.04.2026

PROCES - VERBAL  
DE NEGOCIERE

Îndreptat 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 prețului 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 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 nr. cadastral 59770;
- 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 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 cinci terenuri sunt proprietate privată a Municipiului Buzău, iar spațiile comerciale aferente se află în proprietatea S.C. GASTRONOM S.A.

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 negocierile de domnul [REDACTED] - administrator și doamna [REDACTED] - director.

Domnul Catalin Manca 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 Popa

S.C. GASTRONOM S.

R O M A N I A  
PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU

D E C I Z I E Nr. 231

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

Prefectura județului Buzău :

Având în vedere :

- Legea nr.15/1990, cap.XIII., art.17 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regi 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 pînă la organizarea de alegeri locale ,

D E C I D E :

Art.1. Începînd cu data de 15.8.1990 se înființează Societatea comercială de alimentație publică "GASTRONOM S.A." cu sediul în municipiul Buzău, strada Prolungirea Independenței bloc 4-5 Dacia.

Cu aceeași dată se desființează Intreprinderea comercială de stat pentru alimentație publică Buzău, cu sediul în strada Prolungirea 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, avînd ca obiect de activitate :

- producția și desfacerea de mărfuri alimentare, preparate culinare, produse de patiserie-cofetărie, băuturi răcoritoare ;

- desfășurarea de activități de prestări servicii și transporturi ;

Art. 3. Activul și Pasivul întreprinderii comerciale de  
stat pentru alimentație publică care își desfășoară activitatea pe  
numele Societății comerciale 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 trece 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 Silouțan

PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU  
Conform cu originalul  
Sef Birou Secretariat



A V I Z A T  
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR  
PUBLICE



L I S T A   A C T I V E L O R  
AFLETE 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 COPIA 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 FLOIESTI	3.527	144
18.	GOSPODARIA ANEXA	6.037	333
19.	COMPLEX "ERING"	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. PAGIT	1.251	
39. AUTOSERVIREA "RAPID"	830	
40. BUFET "DALIA"	62	
41. BUFET "METAPLAST"	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 "FLACARA"	43	
49. BUFET "GIREȘICA"	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 "STRET"	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 TINRETULUI"	3.623	332
<b>TOTAL</b>		<b>5.367</b>

**DIRECTOR**  
**Ing. OORATE MARIA**

**DIRECTOR ECONOMIC**     **COMP. ADMINISTRATI**  
**Ec. VLASE GEORGHE**     **LELEA ELENA**

01-VI-1994

*Terenul st. de  
cap. int. fiscal*

*(Handwritten signatures and initials)*



## MINISTERUL JUSTIȚIEI

### OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

B-dul Unirii nr.74, bloc J3b, București Sectorul 3, cod poștal 030837; Telefon:  
+40213160804, +40213160817, +40213160818; Fax: +40213160803; Website:  
www.onrc.ro; E-mail: onrc@onrc.ro; Cod de identificare Fiscală: 14942091



N9N77AEN3

Nr raport: 1318196/02.04.2026

## RAPORT ISTORIC

Către



Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. 1427785 din data 02.04.2026 vă comunicăm următoarele informații:

### GASTRONOM SA

#### INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J1991000060101, atribuit în data de 22.01.1991  
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC-J1991000060101  
Cod unic de înregistrare : 1154474  
Certificat de înregistrare : B5721719, emis în data de 25.03.2026, eliberat în data de 26.03.2026  
Adresă sediu social: Municipiul Buzău, Str. ION BAIESU, Bloc 4-5, Județ Buzău  
Contacte sediu social: Telefon: 0238710196, Telefon: 0238710196  
Contacte firmă: Telefon: 0238710196, Telefon: 0238710196  
Actul de înmatriculare și autorizare: Decizie prefectură 231/15.10.90, PREF JUDET BUZAU  
Stare firmă: funcțiune  
Formă de organizare: Societate pe acțiuni  
Tip organizare: SA  
Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 25.03.2026  
Durată societate: nelimitată  
Act constitutiv actualizat prin mențiunea nr. 1194508 din 18.03.2026

#### SEDIU SOCIAL

Act sediu: Protocol de predare-primire nr. 231 din 18.10.1990  
Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 18.10.1990  
Data expirării dovezii de sediu: 31.12.2100  
Durata sediului: 110 ani, 2 luni, 13 zile

#### PROVENIENȚĂ FIRMĂ

Nu există înregistrări

#### CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 2248412.5 LEI, integral vărsat  
Valoare participare străină totală în LEI: 79055  
Valoare participare străină în LEI: 79055



### Persoane împuternicite

Operaije: retragere din functie  
Calitate: cenzor  
Funcie: nespecificata  
Duratã mandat: Neprecizat  
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990  
Cetãtenie: romãnã  
Sex: MASCULIN  
Data și locul nașterii: 08.10.1954, BUZAU/ZIDURI  
Stare civilã: Nedecarat  
CNP: [REDACTED]  
Adresã Domiciliu: [REDACTED]

Operaije: numire  
Calitate: cenzor  
Funcie: nespecificata  
Duratã mandat: Neprecizat  
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990  
Cetãtenie: romãnã  
Sex: FEMININ  
Data și locul nașterii: 22.12.1963, BUZAU  
Stare civilã: Nedecarat  
CNP: [REDACTED]  
Adresã Domiciliu: [REDACTED]  
Act identitate: Buletin, s [REDACTED] emis de POL.RM.SARAT la data de 01.07.1998

**Meniune nr. 4178 din 25.11.1999**

**Competenã de soluionare: Judecator delegat**

**Înscrisã la data de 25.11.1999, în baza încheierii nr. 4178 din data de 25.11.1999**

**Soluie: Admis**

### SOLICITANT

Calitate: administrator  
Adresa: [REDACTED]  
Act de identitate: [REDACTED]

### Acionari/Asociaii/Membri

Operaije: modificare existent

Aport la capital: 678575000 LEI  
Aport vãrsat total: 678575000 LEI  
Aport în naturã/patrimoniu de afectaiune: 678575000  
Numãr acionari: 27143  
Cota de participare la beneficii și pierderi: 8.855% / 8.855%

FPS



N9N77AEN3

Calitate: asociat  
Naționalitate: română  
SEDIU SOCIAL: BUCURESTI, , C.A. ROSETTI, Nr. 21  
Aport la capital: 3043275000 LEI  
Aport vărsat total: 3043275000 LEI  
Aport în natură/patrimoniu de afectare: 3043275000  
Număr acțiuni: 121731  
Cota de participare la beneficii și pierderi: 39.7128% / 39.7128%

SIF TRANSILVANIA  
Calitate: asociat  
Naționalitate: română  
SEDIU SOCIAL: BRASOV, , Str. N.IORGA, Nr. 24, Județ Brașov  
Aport la capital: 3941350000 LEI  
Aport vărsat total: 3941350000 LEI  
Aport în natură/patrimoniu de afectare: 3941350000  
Număr acțiuni: 157654  
Cota de participare la beneficii și pierderi: 51.4322% / 51.4322%

**Acționari de tip listă**

Tip listă: PF  
Denumire listă: ACTIONARI CONFORM LEGII 55/1995

**Capital social**

Tip modificare: ACT ADITIOINAL NR 3118/24.11.1999  
Capital subscris total: 7663200000 LEI  
Capital subscris LEI: 7663200000  
Capital vărsat total: 7663200000 LEI  
Capital vărsat LEI: 7663200000  
Aport natură LEI: 7663200000  
Descriere aport natură: 7663200000

**Acțiuni/Părți sociale**

Valoare acțiune/parte socială: 25000  
Nr. total acțiuni/părți sociale: 306528  
Nr. total acțiuni/părți sociale nominale: 306528

Cerere de depunere-mentionare acte nr. 1772 din 24.05.2000

Competență de soluționare: Director

Înscrisă la data de 24.05.2000, în baza încheierii nr. 1772 din data de 24.05.2000

Soluție: Admis

**SOLICITANT**

Calitate: administrator

Adresa:

Act de identitate:

**Alte mențiuni**

Tip mențiune: Hotărârea adunării generale

Acte asociate:

Act asociat: nr. 1 din 10.04.2000

S.C. GASTRONOM S.A. BUZAU  
R.C. J10/80/1991; C.U.I. R 1154474  
Capital social: 766 320 RON  
Tel./Fax 0238-710 188  
INTRARE / IESIRE Nr. 311  
Luna 04 An 2022

DEPOZITARUL  
CENTRAL ROMANIA



STRUCTURA SINTETICA CONSOLIDATA  
A DETINATORILOR DE INSTRUMENTE FINANCIARE



care detin cel putin 10% din capitalul social la data: 01 Aprilie 2022

Emitent: GASTRONOM S.A., BUZAU BUZAU  
C.U.I. (C.I.F.): 1154474  
ISIN: ROGAOYACNOR6  
Sediu social: STR. ION BAIESU NR.4-5, ET.1 Loc. BUZAU Jud. BUZAU

Simbol: GAOY Numar detinatori: 227  
Capital social: 766,320.00 RON Valoare nominala: 2.5000 RON

Denumire detinator	Numar detineri	Procent (%)
Ddn Global SRL loc. CONSTANTA jud. CONSTANTA	251,008	81,8875
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	31,622	10,3162
Pers.Fizice	23,142	7,5497
Pers.Juridice	756	0,2466
Total	306,528	100

Semnatura:



Stampila:



Data emiterii: 07.04.2022

Adresa: Bd. Carol I, nr. 34-36, et. 3, 8 și 9 Sector 2 București România RC: J40/5890/1997 CUI: RO9638020  
Tel.: +4021 408 58 00 Fax: +4021 408 58 14 E-mail: contact@depozitarulcentral.ro www.depozitarulcentral.ro  
Autorizația ASF conform CSDR nr. 176/ 19.12.2019 Capital social subscris și vărsat: 25.291.952,60 Lei

*Zare profect or Intabulata*  
11.07.2024

**EMITATOR**  
CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SIEVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANU  
35909055  
35909055  
CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR  
AUTORIZAT ANEVAR - TIGANU S. RADU  
-/-  
Nr. inregistrare  
Informatii juridice  
Strada SAT PETRESTI COM. VANATORI  
Oras Vanatori  
Cod  
Regiun RO-VN  
Tara RO  
Adresa  
Persoana de contact  
Telefon  
E-mail

**CUMPARATOR**  
Denumire  
MUNICIPIUL BUZAU  
4233874  
Strada MUN. BUZAU, PTA. DACIEI, NR.1  
Oras Buzau  
Cod  
Regiune RO-BZ  
Tara RO  
Identificator  
4233874  
MUNICIPIUL BUZAU  
4233874  
Nr. inregistrare  
Adresa electronica  
Persoana de contact  
Telefon  
E-mail

TOTAL NET	VALOARE TOTALA fara TVA	VALOARE TOTALA cu TVA	TOTAL DEDUCERI	TOTAL TAXE SUPLEMENTARE	SUMA PLATITA	VALOARE DE ROTUNJIRE
2400.00	2400.00	2400.00				
TOTAL PLATA	2400.00	2400.00				

TOTAL	0.00	RON
DETALIEREA TVA		
Codul categoriei	ceO	Cota TVA
Baza de calcul	2400.00	Valoare TVA 0.00
		Codul VATEX-EU-O
		motiului/Motiul scutirii
		Entitatea nu este inregistrata in scopuri de TVA

Linia	Nume articol/Descriere articol	Tara provenienta	Pretul net al articolului	Moneda	Cantitate de baza	Cantitate facturata	UM	Cota TVA	Valoare neta
1	Cval Servicii de Evaluare conform Comanda 8877714.05.2024		2400.00	RON	1,000	1,000	HB7		2400.00

Instrucțiuni de plata  
Codul tipului de instrument de  
Nr. cont de plata  
Numele contului de plata

RO25BTRLRONCRT0115269001  
BANCA TRANSILVANIA

JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -  
NR. 11  
ZUA 11 LUNA 07 ANUL 2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
Cămin de plată  
Nr. 2

VANZATOR: 35909055  
 Identificator: 35909055  
 Denumire: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANIU  
 CUI: 35909055  
 Nume: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANIU S.A. RADU  
 Nr. inregistrare: 44-  
 Informatii juridice: 2024-08-13  
 Strada: SAT PETRESTI COM. VANATORI 2024-08-30  
 Oras: Vanatori  
 Cod: 35909055  
 Regiun: RO-VN  
 Tara: RO  
 Adresa:   
 Persoana de contact:   
 Telefon:   
 E-mail:

CUMPARATOR: MUNICIPIUL BUZAU  
 Denumire: MUNICIPIUL BUZAU  
 Strada: MUN. BUZAU, PTA. DACIEI, NR.1  
 Oras: Buzau  
 Cod: 4233874  
 Regiune: RO-BZ  
 Tara: RO  
 Identificator: 4233874  
 Nume: MUNICIPIUL BUZAU  
 Nr. inregistrare: 4233874  
 Adresa electronica:   
 Persoana de contact: Tema Constantin  
 Telefon: 0238710562  
 E-mail:

Nr. factura: CAB020  
 Codul tipului: 380  
 Data emiterii: 2024-08-13  
 Data scadenta: 2024-08-30  
 Moneda facturii: RON

VALOARE TOTALA fara TVA: 1200.00  
 TVA: 1200.00  
 VALOARE TOTALA cu TVA: 2400.00

TOTAL NET	VALOARE TOTALA fara TVA	VALOARE TOTALA cu TVA	TOTAL DEDUCERI	TOTAL TAXE SUPLIMENTARE	SUMA PLATITA	VALOARE DE ROTUNJIRE
1200.00	1200.00	1200.00				
TOTAL PLATA	1200.00	1200.00				

TOTAL 0.00 RON  
 DETALIEREA TVA

Codul	categoria	deO	Cota TVA
Baza de calcul	0.00	VATEx-EU-O	
1200.00			

Linia: Nume articol/Descriere articol

1 Cval Servicii Evaluare Conf Comand nr:95989/24.05.2024

Prețul net al articolului	Tara provenienta	Moneda	Cantitate de baza	UM	Cota TVA	Valoare neta
1200.00	RON	RON	1.000	H87		1200.00

Instructiuni de plata: 42  
 Codul tipului de instrument de plata: RO25BTRLRONCHK10115269001  
 Nr. cont de plata: BANCA TRANSILVANIA  
 Numele contului de plata:

121

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
-CONSILIUL LOCAL-

**H O T A R A R E**

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

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 9.894/2010, prin care se propune 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, spațiu comercial aflat în proprietatea Societății Comerciale "Gastronom" S.A. Buzău;

- raportul Direcției Urbanism și Dezvoltare Urbană, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- prevederile art. 36, alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36, alin. (9), art. 45, alin. (3) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T A R A S T E :**

Art.1. - Se aprobă atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului a următoarelor terenuri:

a) terenul indiviz în suprafață de 13,00 m.p., aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, strada Unirii, la parterul blocului E.1;

b) terenul indiviz în suprafață de 14,00 m.p., aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, strada Unirii, la parterul blocului E.2;

c) terenul în suprafață de 293,00 m.p., aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, strada Unirii, limitrof blocurilor E.1 și E.2;

d) terenul în suprafață de 306,00 m.p., aferent spațiului comercial situat în municipiul Buzău, strada Unirii, limitrof blocurilor E.1 și E.2.

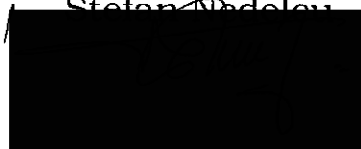
Spațiul comercial prevăzut la alin. 1 din prezentul articol se află în proprietatea Societății Comerciale " Gastronom " S.A. Buzău, iar terenurile aferente acestuia sunt identificate conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate anexat, plan care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitații și Serviciului Financiar - Contabil, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PRESEDINTELE SEDINTEI,**  
consilier Ilie Dinu



**CONTRASEMNEAZA:**  
SECRETARUL  
MUNICIPIULUI BUZAU,  
Stefan Tadeleu



Buzău, 29 iulie 2010  
Nr. 124

Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi pentru, — voturi împotriva și — abțineri din numărul total de 23 consilieri în funcție.

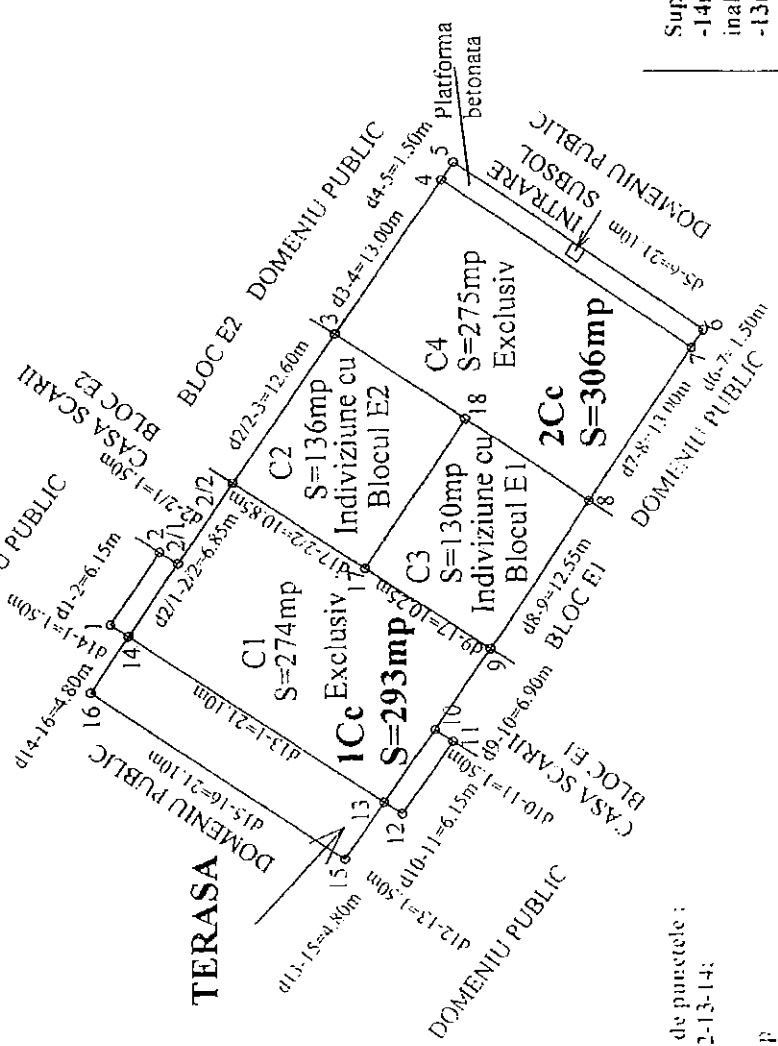
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1: 500

PROPRIETAR :  
S.C GASTRONOM SA BUZAU

"RESTAURANT BUZAU"

ADRESA IMOBILULUI :  
Mun. Buzau, str. Unirii, langa blocurile E1, E2



Curți construcții delimitat de punctele :  
 1-2-2/1 - 2/2 - 17-9-10-11 - 12-13-14;  
 3-4-5-6-7-8-18;

Suprafata exclusiv a : 293mp  
 306mp

Total: 599mp teren exclusiv

Construcție C1 : S= 274mp

Construcție C4: S= 275mp

Total: 549mp

TERASA : S= 101mp

Suprafata in indiviziune :  
 -14mp in cota indiviza cu blocul E2, regim de inaltime P+9, C2 cu S= 136mp  
 -13mp in cota indiviza cu blocul E1, regim de inaltime P+9, C3 cu S= 130mp

Total : 27mp teren in cota indiviza



EXECUTANT : Geodez cu drept de semnatura  
 S. BUSUIOC

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
-CONSILIUL LOCAL-

**H O T A R A R E**

privind atestarea apartenenței unui teren indiviz  
la domeniul privat al municipiului Buzău

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregis-  
trată sub nr. 3.798/2008, prin care se propune atestarea apartenenței  
la domeniul privat al municipiului Buzău a terenului indiviz și aferent  
spațiului comercial situat în municipiul Buzău, cartier Dorobanți II, la  
parterul blocului 11 B, în suprafață de 81,05 m.p., spațiu comercial  
aflat în proprietatea Societății Comerciale " Gastronom " S.A. Buzău;

- raportul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum  
și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului  
Buzău;

- prevederile art. 36, alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/  
1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005,  
cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36, alin. (9), art. 45, alin. (3), art. 121, alin. (1) și  
art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice  
locale, republicată,

**H O T A R A S T E :**

Art.1.- Se atestă apartenența la domeniul privat al municipiului  
Buzău a terenului indiviz și aferent spațiului comercial situat în  
municipiul Buzău, cartier Dorobanți II, la parterul blocului 11 B, în  
suprafață de 81,05 m.p., spațiu comercial aflat în proprietatea  
Societății Comerciale " Gastronom " S.A. Buzău, teren neînscris în car-  
tea funciară a municipiului Buzău și identificat conform planului de  
amplasament și delimitare a imobilului conform anexei care face parte  
integrantă din prezenta hotărâre.

h/v

Art.2.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu, Cadastru Urban și Licitații și Biroului Financiar – Contabil, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



**PRESEDINTE DE SEDINTA,**  
consilier Victor – Stefan Ioniță



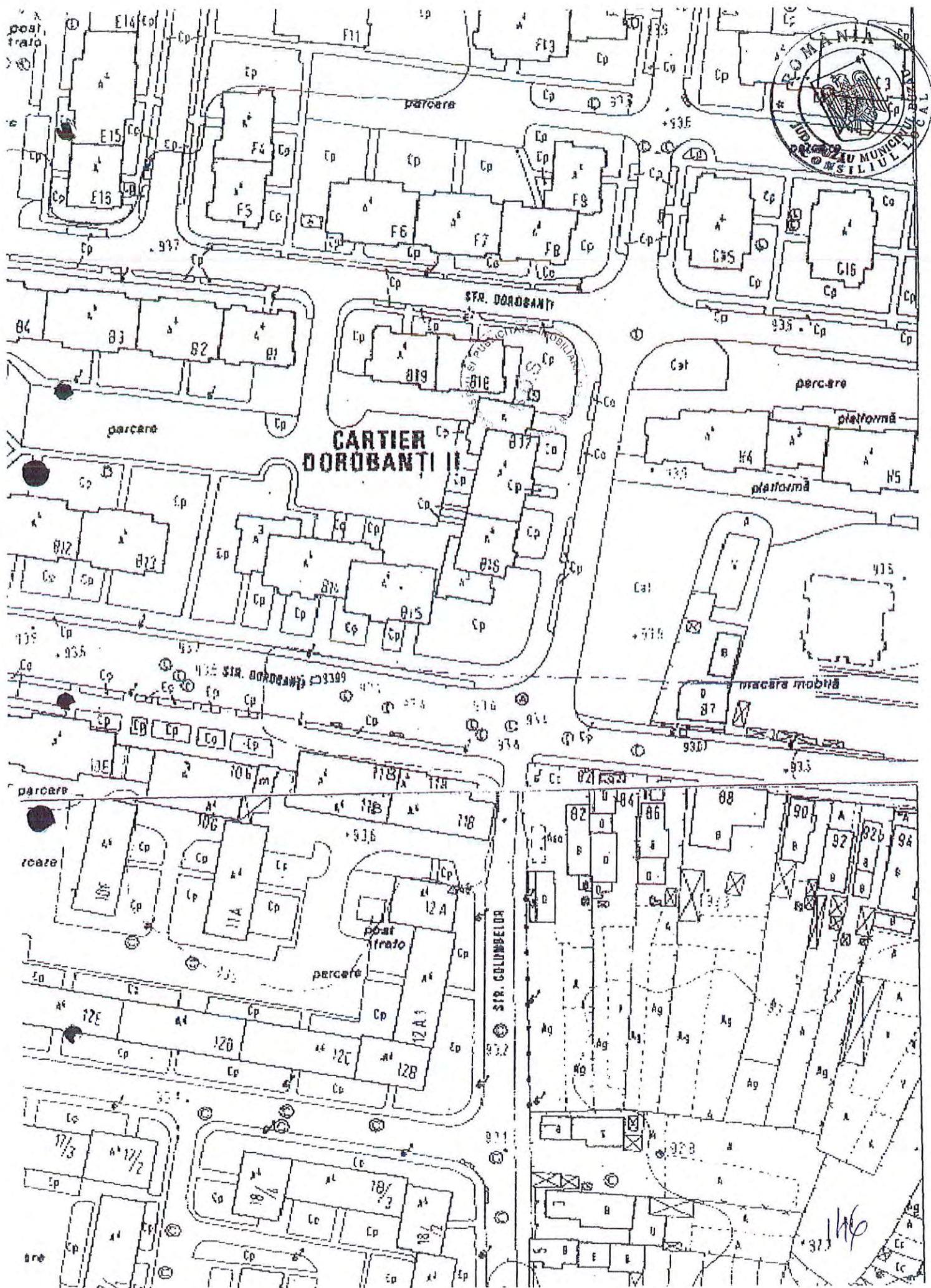
**CONTRASEMNEAZA:**  
SECRETARUL  
MUNICIPIULUI BUZĂU  
Stefan Nețelcu



Buzău, 27 martie 2008

Nr. 88

Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi pentru, — voturi împotrivă și — abțineri din numărul total de 23 consilieri în funcție



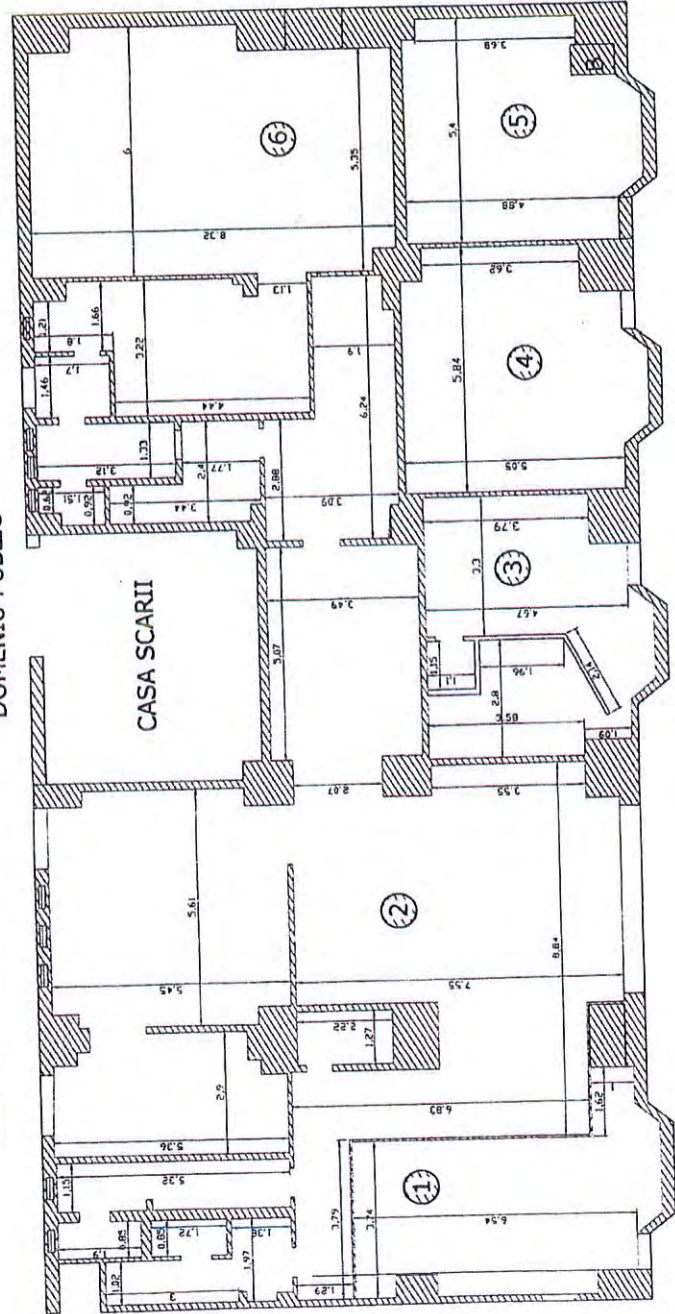


**Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Spatii comerciale bloc 11B parter**

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	Mun. Buzau, cart. Dorobanti II, Bl.11B, parter,
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	jud. Buzau

DOMENIU PUBLIC



SPATII COMERCIALE

STRADA DOROBANTI

Numar Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1		26.60
2		163.11
3		28.13
4		29.37
5		26.76
6		71.75
Suprafata Utila = 345.22 m.p.		
Suprafata Construita = 405.25 m.p.		
Suprafata teren aferent = 81.05 m.p.		
Executant:		
Oltorache		



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



**Birou Cadastru Imobiliar și Edilitar, Avizări**  
Nr. 180143/09.10.2024

Către,  
**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU, LICITAȚII**  
În atenția: Domnului Cătălin Manea-Șef Serviciu  
Subiect: adresa administrativă (poștală) a blocului 11B din municipiul Buzău, Cartier Dorobanți

## NOTĂ INTERNĂ

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință, că imobilul cu numărul cadastral 61433, respectiv **Blocul 11B** situat în municipiul Buzău, Cartier Dorobanți 1, conform extrasului de carte funciară nr. 61433, are în prezent adresa administrativă (poștală): **Strada Dorobanți, Cartier Dorobanți**, având atribuit numărul administrativ (poștal) **52**, conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău, nr. 185/30.07.2019 și nr. 134/18.05.2018.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,**  
Constantin Toma



Întocmit,  
Marilena Mircioagă



M.M./2ex.  
Data: 09.10.2024





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU



Nr.151165/09.12.2019

**CERTIFICAT  
DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ  
Nr. 709/10.12.2019**

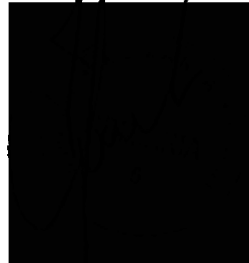
Ca urmare a cererii doamnei [REDACTED], având calitatea de administrator al "Asociației de Proprietari NR. 2 PT4 și NR. 3 PT 5" cu sediul social în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bl. 22/5, județul Buzău, înregistrată la Judecătoria Buzău prin Sentința Civilă nr. 141/1998, Cod Unic de Înregistrare Fiscală 10480747, reprezentanta proprietarilor din imobilul - **Blocul 11B**, situat în România, județul Buzău, municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, cât și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorității administrației publice locale se atestă următoarele :

**Imobilul - Blocul 11B este situat în prezent pe Strada Dorobanți, Cartier Dorobanți având atribuit numărul administrativ (postal) 52.**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: stabilirea adresei poștale și notarea acesteia în cartea funciară.

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Titlului IX din Codul Fiscal, actualizată potrivit normelor legale în vigoare, în suma de 10 lei, a fost achitată cu factura nr. 118527/09.12.2019.

PRIMAR,  
Constantin Toma



ȘEF SERVICIU  
ADMINISTRARE PATRIMONIU  
Eugen Matei



Înțocmit,  
Marilena Mircioagă



M.M./2 ex.  
Data: 10.12.2019



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



**Birou Cadastru Imobiliar și Edilitar, Avizări**  
Nr. 180145/09.10.2024

Către,  
**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU, LICITAȚII**  
În atenția: Domnului Cătălin Manea-Șef Serviciu  
Subiect: adresa administrativă (poștală) a blocului 11C din municipiul Buzău, Strada  
Dorobanți

## NOTĂ INTERNĂ

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință, că imobilul cu numărul cadastral 61149, respectiv **Blocul 11C** situat în municipiul Buzău, Strada Dorobanți, conform extrasului de carte funciară nr. 61149, are în prezent adresa administrativă (poștală): **Strada Dorobanți, Cartier Dorobanți**, având atribuit numărul administrativ (poștal) **54**, conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău, nr. 185/30.07.2019 și nr. 134/18.05.2018.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,**  
Constantin Toma



Întocmit,  
Marilena Mircioacă



M.M./2ex.  
Data: 09.10.2024





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

100  
ROMANIA

Nr.151167/09.12.2019

**CERTIFICAT  
DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ  
Nr. 710/10.12.2019**

Ca urmare a cererii doamnei [REDACTED] având calitatea de administrator al "Asociației de Proprietari NR. 2 PT4 și NR. 3 PT 5" cu sediul social în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bl. 22/5, județul Buzău, înregistrată la Judecătoria Buzău prin Sentința Civilă nr. 141/1998, Cod Unic de Înregistrare Fiscală 10480747, reprezentanta proprietarilor din imobilul - Blocul 11C, situat în România, județul Buzău, municipiul Buzău, cartier Dorobanți 1, cât și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorității administrației publice locale se atestă următoarele :

Imobilul - Blocul 11C este situat în prezent pe Strada Dorobanți, Cartier Dorobanți având atribuit numărul administrativ (poștal) 54.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: stabilirea adresei poștale și notarea acesteia în cartea funciară.

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Titlului IX din Codul Fiscal, actualizată potrivit normelor legale în vigoare, în suma de 10 lei, a fost achitată cu factura nr. 118526/09.12.2019.

PRIMAR,  
Constantin Toma



ȘEF SERVICIU  
ADMINISTRARE PATRIMONIU  
Eugen Matei



Întocmit,  
Marilena Mircioagă



M.M./2 ex.  
Data: 10.12.2019

Adresa: Piața Daciei nr. 1 Buzău  
Telefon: 0238-710562 Fax: 0238-717950  
E-mail: cabinet.primar@primariabuzau.ro  
Website: www.primariabuzau.ro



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al  
Municipiului Buzău - 1

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

Având în vedere:

-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la  
nr.314/CLM/03.12.2025;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității,  
înregistrat la nr. 187.619 din 04.12.2025;

-Nota justificativă nr. 171.139 din 10.11.2025 a Serviciului Evidență  
Patrimoniu și Licității;

-procesul – verbal nr. 171.445 din 11.11.2025 al Comisiei speciale de  
inventariere a domeniului public și privat al municipiului Buzău;

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

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

-prevederile art. 553, alin. (1) și art. 555, alin. (2) din Legea nr. 287/2009,  
privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 23 din Legea Cadastrului și a publicității imobiliare  
nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 354, art. 355 și art. 357 din Ordonanța de urgență a  
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și  
completările ulterioare;

-prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și  
completările ulterioare;

-prevederile Hotărârii Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea  
Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc  
domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art.139,  
alin. (1), coroborat cu art. 5, lit. cc), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din  
Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu  
modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.-** La data adoptării acestei hotărâri, se aprobă inventarul bunurilor  
care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău, conform **Anexei** care  
face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.-** Inventarul menționat la art. 1 din prezenta hotărâre constituie  
anexă la Statutul unității administrativ-teritoriale și se publică pe pagina de  
Internet a instituției, la secțiunea dedicată Statutului Municipiului Buzău,  
precum și în Monitorul Oficial Local.

**Art.3.-** Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Buzău poate fi modificat și completat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău, ori de câte ori este necesar.

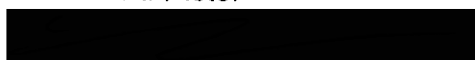
**Art.4.-** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Direcției Finanțe Publice Locale și Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitării, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5.-** 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 Dragoș-Constantin GIURGEA



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,  
Eduard Pistol



Buzău, 16.12.2025  
Nr. 229

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 13 voturi pentru, 8 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 21 consilieri locali prezenți la ședință.



**ANEXA**  
la Hotărârea nr. 229 din 16.12.2025  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**INVENTARUL**  
**bunurilor care aparțin domeniului privat al unității administrative - teritoriale Municipiului Buzău**

Secțiunea I – Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea Bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	Tarlaua 19 S teren = 6.118 m.p. Teren intravilan Categoricia de folosință arabil Nr. cad. 60934 NI 9991939047	2001	1.187,427	Ordinul nr. 52/2001 emis de Prefectura Județului Buzău Act de lotizare (dezmembrare) nr.1120/16.06.2011, rectificat prin încheierea nr. 5227/10.10.2011 C.F. 60934 Buzău
2	-	Teren	Tarlaua 19 S teren = 4.414 m.p. Teren intravilan Categoricia de folosință arabil Nr. cad. 60942 NI 9991939048	2001	856,702	Ordinul nr. 52/2001 emis de Prefectura Județului Buzău Act de lotizare (dezmembrare) nr.1120/16.06.2011, rectificat prin încheierea nr. 5227/10.10.2011 C.F. 60942 Buzău
3	-	Teren	Tarlaua 19 S teren = 14.613 m.p. Teren intravilan Categoricia de folosință arabil Nr. cad. 60947 NI 9991939049	2001	2.836,199	Ordinul nr. 52/2001 emis de Prefectura Județului Buzău Act de lotizare (dezmembrare) nr.1120/16.06.2011, rectificat prin încheierea nr. 5227/10.10.2011 C.F. 60947 Buzău

21	-	Teren	Str. Transilvaniei nr. 1 S teren = 340 m.p. Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. cad. 56863 NI 9991938938	2005	304,300	Decret expropriere nr. 2/1986 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 18 din 27.01.2005 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 21 din 27.01.2005 Drept de suprafață acordat "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371 din 12.12.2019, C.F. 56863 Buzău
22	-	Teren	Str. Transilvaniei nr. 1 S teren = 1.873 m.p. Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. cad. 72394 NI 999992106	2005	2.562,264	Decret expropriere nr. 2/1986 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 18 din 27.01.2005 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 21 din 27.01.2005 Drept de suprafață acordat "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371 din 12.12.2019 C.F. 72394 Buzău
23	1.6.2.	Imobil	B.dul Unirii, bloc L2, parter, construit ca spațiu de prestări servicii S construit = 117,00 m.p. S utilă = 93,00 m.p. Teren aferent S = 11,70 m.p. Nr. cad. 61136-C1-U20 NI 9991939058	2015	480,366	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 90 din 28.05.2015 C.F. 61136-C1-U20 Buzău
24	-	Teren	Str. Unirii, bloc E1 S= 13 mp (teren indiviz) Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 61211 NI 9991938910	2010	11,635	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 CF 61211 Buzău



25	-	Teren	Str. Unirii, bloc E2 S= 14 mp (teren indiviz) Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 60856 NI 9991938911	2010	12,530	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 CF 60856 Buzău
26	-	Teren	Str. Unirii, lângă blocurile E1 și E2 S= 293 mp Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 59770 NI 9991938908	2010	262,235	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 CF 59770 Buzău
27	-	Teren	Str. Unirii, lângă blocurile E1 și E2 S= 306 mp Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 59771 NI 9991938909	2010	273,870	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 124 din 29.07.2010 CF 59771 Buzău
28	-	Teren	Str. Unirii, lângă bloc H3 S= 117 mp Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. cad. 60017 NI 999992198	2011	160,056	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 43 din 31.03.2011 CF 60017 Buzău
29	-	Teren	Str. Dorobanți, bloc 11C S= 18,05 mp (teren indiviz) Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 61149 NI 9991938930	2008	10,054	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 88 din 27.03.2008 CF 61149 Buzău
30	-	Teren	Str. Dorobanți, bloc 11B S= 63 mp Teren intravilan Categoria de folosință curți - construcții Nr. Cad. 61433 NI 9991938931	2008	35,091	Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 88 din 27.03.2008 CF 61433 Buzău
31	-	Teren	Tarlaua 39, Parcela 709, Lot 2 S=18.428 mp Teren intravilan Categoria de folosință: arabil -14.394 m.p.	2002	2.930,052	Ordin nr. 14/2002 emis de Prefectura Județului Buzău Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 173 din 20.07.2020

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	9991938908	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-113944-26.06.2024	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	262.235,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	26. 06.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STRADA UNIRII LANGA BLOCURILE E 1 SI E2	Data am. compl.:	30. 06.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat SUPRAFATA 293 MP, NR CF 59770, HOT 124/29.07.2010, INREG CONF REF SERV EVID PATRIM NR 113944/26.06.2024, matricola 6166298, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, pozitia 26 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-113944-26.06.2024	Achizitie	2024.06	1	262.235,00	0,00	262.235,00	0

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	9991938909	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-113944-26.06.2024	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	273.870,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	26.06.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STRADA UNIRII LANGA BLOCURILE E 1 SI E2	Data am. compl.:	30.06.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat SUPRAFATA 306 MP, NR CF 59771, HOT 124/29.07.2010, INREG CONF REF SERV EVID PATRIM NR 113944/26.06.2024, matricola 6166315, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTII CONSTRUCTII, pozitia 27 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-113944-26.06.2024	Achizitie	2024.06	1	273.870,00	0,00	273.870,00	0

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	9991938910	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-113944-26.06.2024	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	11.635,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	26.06.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STRADA UNIRII BLOC E 1	Data am. compl.:	30.06.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF		Persoana: 0 - Fara Persoana					
<b>Caracteristici tehnice:</b>							
Domeniul privat TEREN INDIVIZ, SUPRAFATA 13 MP, NR CF 61211, HOT 124/29.07.2010, INREG CONF REF SERV EVID PATRIM NR 113944/26.06.2024, matricola 6166318, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, pozitia 24 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
<b>Accesorii:</b>							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-113944-26.06.2024	Achizitie	2024.06	1	11.635,00	0,00	11.635,00	0

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	9991938911	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-113944-26.06.2024	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	12.530,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	26.06.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STRADA UNIRII BLOC E2	Data am. compl.:	30.06.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat SUPRAFATA 14 MP TEREN INDIVIZ, NR CF 60856, HOT 124/29.07.2010, INREG CONF REF SERV EVID PATRIM NR 113944/26.06.2024, matricola 6166321, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, pozitia 25 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-113944-26.06.2024	Achizitie	2024.06	1	12.530,00	0,00	12.530,00	0

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT UAT

Numar inventar:	9991938930	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-REF 176896-04.10.2024	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	10.054,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	04. 10.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN SUPRAFATA DE 18,05 MP STR DOROBANTI BL 11C	Data am. compl.:	31. 10.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat CF 61149, TEREN INDIVIZ NR CADASTRAL 15387-C1-SC 3, INREGISTRAT CONF REFERAT 176896/04.10.2024 SERV PATRIMONIU, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, pozitia 29 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-REF 176896-04.10.2024	Achizitie	2024.10	1	10.054,00	0,00	10.054,00	0

## FISA MIJLOCULUI FIX

Aprilie 2026

Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT UAT

Numar inventar:	9991938931		Grupa:				
Fel, serie, nr. data doc.			TERENURI				
provenienta:	PLUS-INV-REF 176896-04.10.2024		Codul de clasif.:	9.1.			
Valoare de inventar:	35.091,00		Rata lunara:	0,00			
Valoare amortizata:	0,00		Data darii in fol.:	04. 10.2024			
Denumire mijlocului fix:	TEREN SUPRAFATA DE 63 MP CARTIER DOROBANTI I, BL 11B		Data am. compl.:	31. 10.2123			
Durata normala funct.(ani):	99		Cota amortizare:				
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT			Persoana: 0 - Fara Persoana				
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat TEREN INDIVIZ CF 61433, NR CADASTRAL VECHI 15386-C1-SC 1, NR CADASTRAL NOU 60433-C1-U1, INREGISTRAT CONF REF 176896/04.10.2024 SERV PATRIMONIU, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, pozitia 30 din inventarul bunurilor Domeniul Privat conf hcl 229/16.12.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-REF 176896-04.10.2024	Achizitie	2024.10	1	35.091,00	0,00	35.091,00	0



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

Nr. cerere	59141
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100206429713



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59770 Buzău

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35929  
Nr. cadastral vechi:18992

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , TEREN SITUAT LINGA BLOCURILE E1 SI E2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59770	293	Constructia C2 inscrisa in CF 59770-C2;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42527 / 06/10/2010	
Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de PRIMARIA BUZAU;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BUZAU, domeniu privat	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
34246 / 01/08/2012	
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;	
C1	A1
Intabulare, drept de SUPERFICIE	
1) SC GASTRONOM SA	

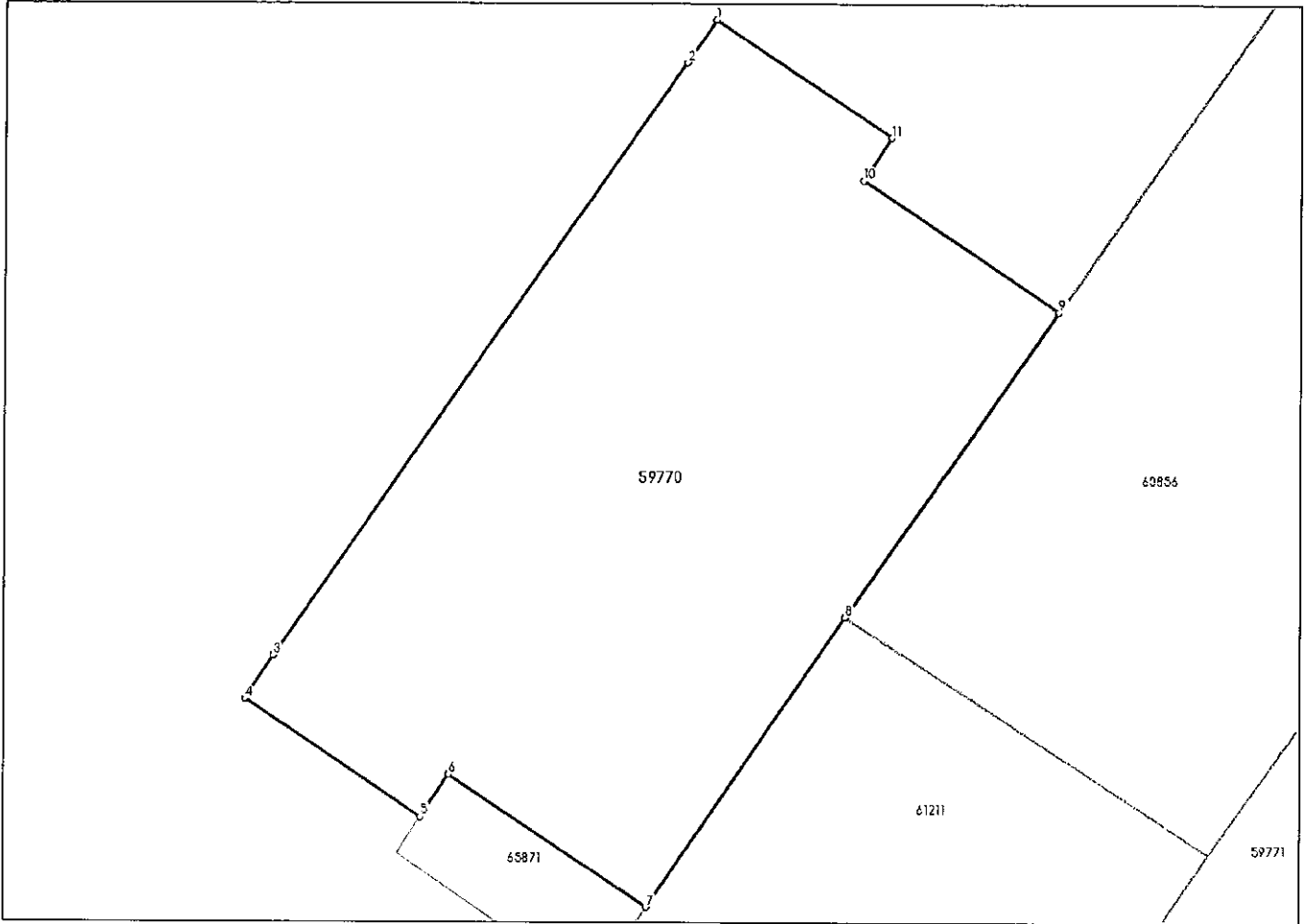
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59770	293	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	293	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59770-C1	construcții administrative și social culturale	274	Cu acte	S. construită la sol:274 mp; SPAȚIU COMERCIAL
*A1.2	59770-C2	construcții administrative și social culturale	274	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:274 mp; TERASA lângă blocurile E1-E2

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.503
2	3	21.097
3	4	1.503
4	5	6.149
5	6	1.495
6	7	6.898
7	8	10.245
8	9	10.848
9	10	6.845
10	11	1.503
11	1	6.149

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 15:29

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



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

Nr. cerere	59142
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100206429718



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59771 Buzău

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35927  
Nr. cadastral vechi:18993

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , TEREN SITUAT LINGA BLOCURILE E1 SI E2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59771	306	Construcția C1 înscrisă în CF 59771-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>42521 / 06/10/2010</b>		
Hotărare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONS LOCAL BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1

### C. Partea III. SARCINI

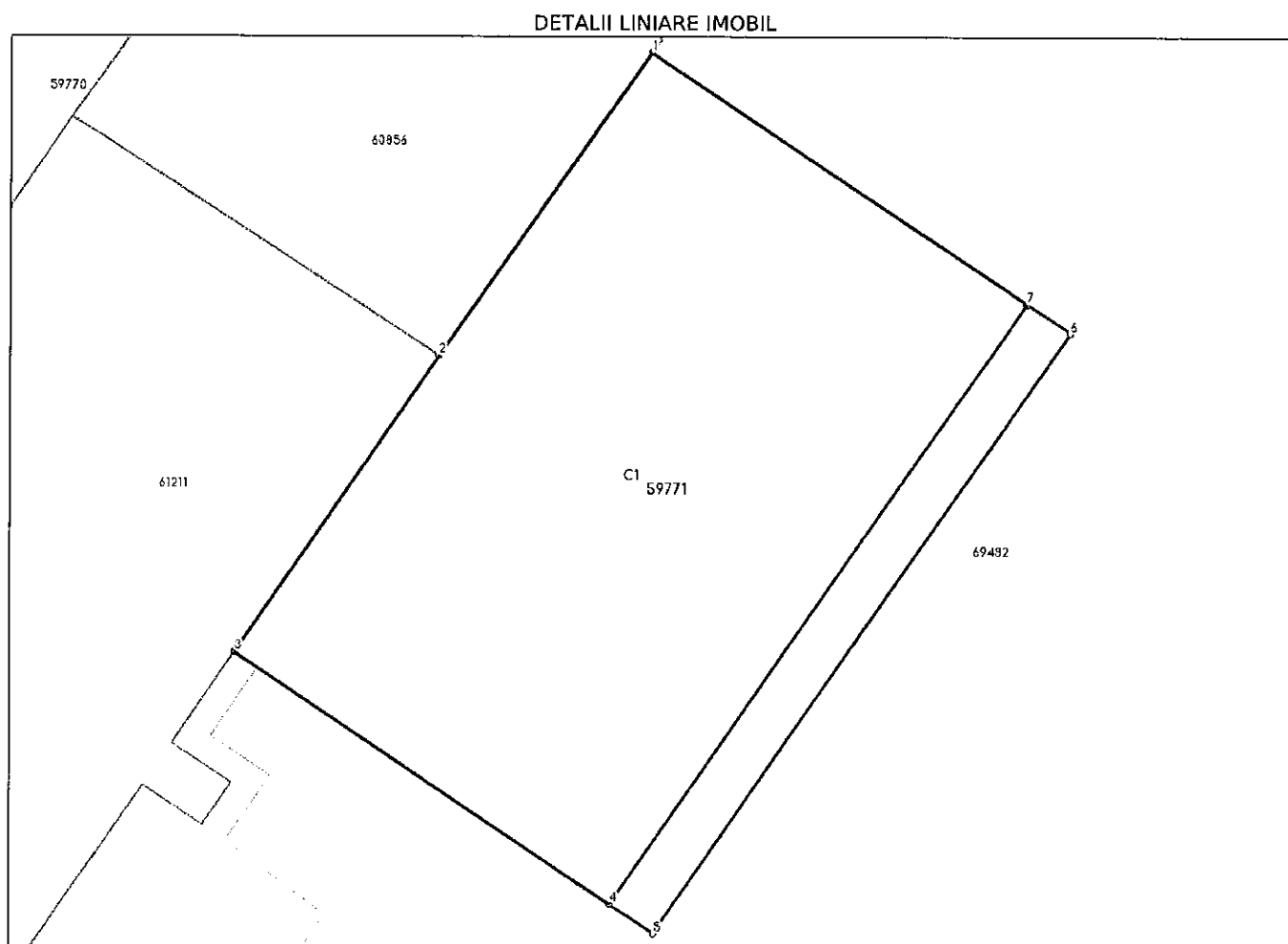
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>34241 / 01/08/2012</b>		
Hotărare Judecatorească nr. 132/2012, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;		
C1	Se notează dreptul de FOLOSINTĂ asupra terenului, în favoarea 1) S.C.GASTRONOM S.A.	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59771	306	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	306	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	59771-C1	construcții administrative și social culturale	275	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 275 mp; SPATIU COMERCIAL

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.709
2	3	10.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	13.003
4	5	1.503
5	6	21.099
6	7	1.498
7	1	13.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 15:30

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



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

Nr. cerere	59143
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100206430049



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61211 Buzău

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7469(e:7469)  
Nr. cadastral vechi:3799(e:12081)

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61211	329	Constructia C1 inscrisa in CF 61211-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>34390 / 11/10/2006</b> Cerere nr. 34390, din 12/10/2006 emis de OCPI;		
B1	notat schimbarea nr. cad. de pe hirtie 3799 in nr. cad.electronic 12081	A1
<b>10 / 10/10/2000</b> Act nr. 10, din 10/10/2000;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 19345/32900 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	A1
<b>34162 / 03/11/2009</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3562, din 02/11/2009 emis de BNP Lefter Sinica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 12 mp aferenta ap. 16, dobandit prin Conventie, cota actuala 1200/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	A1
<b>42538 / 06/10/2010</b> Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL MUN BUZAU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 13 mp, aferent spatiului cu nr cadastral 12081-C1-SC1, dobandit prin Lege, cota actuala 1300/32900 1) MUNICIPIUL BUZAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	A1
<b>53227 / 13/11/2012</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 5199, din 09/10/2008 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 11,69 mp aferenta ap.24, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [REDACTED]	A1
<b>2210 / 13/03/2003</b> Ordin nr. 38/2003;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 11,69 mp aferenta ap.8, dobandit prin Lege, cota actuala 9/32900 1) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	A1
<b>32086 / 21/06/2013</b> Act Notarial nr. 58, din 21/04/2011 emis de BNPA Vasile Victor si Vasile Robert (titlu de proprietate nr. 13205/03-07-1982 emis de Consiliul Popular Buzau; act administrativ nr. 229/14-06-2013 emis de INSTITUTIA		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
PREFECTULUI JUDETUL BUZAU; declaratie de notorietate nr.1914/26.07.2013 BNP Stefan Vergu);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.3, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>23089 / 03/04/2015</b>		
Certificat Grefa nr. 5475/200/2015, din 02/04/2015 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B14	Se noteaza actiune in uzucapiune, privind cota indiviza de 1/2( aprox 20 mp) din holul de la intrarea principala a blocului E1, reclamanti Asociatia de proprietari nr.12/1 Unirii , parat Municipiul Buzau prin Primar	A1
<b>2341 / 14/01/2016</b>		
Act Notarial nr. 138, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare bun comun cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>2342 / 14/01/2016</b>		
Act Notarial nr. 139, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
B18	se noteaza interdictiile de instrainare si grevare - ap.29 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>33902 / 05/05/2016</b>		
Act Notarial nr. 952, din 04/05/2016 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 11,69 mp aferenta ap.33, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [REDACTED]	A1
<b>35542 / 22/05/2017</b>		
Act Notarial nr. 1646, din 19/05/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 11,69 mp, aferent ap.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>35551 / 22/05/2017</b>		
Act Administrativ nr. PC9_290524, din 24/04/2017 emis de FNGC IMM SA IFN;		
B22	Se noteaza interdictia de instrainare pentru o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului si interdictia de grevare a imobilului cu alte sarcini pe toata durata finantarii creditului. - ap.4 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 40% 2) OTP BANK ROMANIA S.A., 60%	A1
<b>66874 / 14/09/2017</b>		
Act Notarial nr. 2934, din 13/09/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 6,92 mp, aferent ap.34, dobandit prin Conventie, cota actuala 692/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>50479 / 15/06/2018</b>		
Act Notarial nr. 3242, din 14/06/2018 emis de Vasile Victor;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.23, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900 1) ACTUAL SPECTRUM SRL	A1
<b>65064 / 02/08/2018</b>		
Act Notarial nr. 1189, din 01/08/2018 emis de Seicaru Danut;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota de 9,03 mp teren aferent ap. 11, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>36794 / 31/10/2006</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4258, din 30/10/2006 emis de Vergu Stefan;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 9 mp,	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B29	aferez ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/329	A1
	1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	
<b>136651 / 09/10/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4049, din 09/10/2019 emis de Vergu ȘTEFAN;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 11,69 mp teren aferez si indiviz ap. 35, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	
<b>136661 / 09/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. P11_554012, din 26/09/2019 emis de FNGCIMM;		
B32	se noteaza interdictii de instrainare pe o perioada de 5 ani de la achizitionarea imobilului si grevarea cu alte sarcini pe toata perioada creditarii, aferente ap. 35	A1
	1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 40% 2) BANCA TRANSILVANIA S.A., 60%	
<b>148154 / 27/10/2020</b>		
Act Notarial nr. 2118, din 27/10/2020 emis de Paun Nicolae;		
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 11,69 mp, teren indiviz aferez ap. 9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTED]	
Act Notarial nr. 2119, din 27/10/2020 emis de Paun Nicolae;		
B36	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare. -ap.9	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>12204 / 26/01/2021</b>		
Act Notarial nr. 229, din 26/01/2021 emis de VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Cota teren 11.69 mp aferez Ap. 25, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTED]	
<b>128464 / 11/10/2021</b>		
Act Notarial nr. 2554, din 08/10/2021 emis de Paun Nicolae;		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 9 mp teren aferez ap.31, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/32900	A1
	1) [REDACTED]	
<b>2520 / 11/01/2022</b>		
Act Administrativ nr. 403, din 17/06/2021 emis de Institutia Prefectului - jud Buzau;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota de 11,69 mp teren aferez ap. 28, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	
<b>4565 / 15/01/2024</b>		
Act Administrativ nr. 530, din 29/08/2023 emis de INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BUZĂU;		
B42	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, bun propriu pentru cota de teren 11,69 mp-ap.5, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTED]	
<b>5581 / 20/01/2025</b>		
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PĂSOI GEORGE-CĂLIN;		
B43	- Se noteaza interdictiile de instrainare ,grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, asupra cota teren aferenta Ap. 9, in favoarea :	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>67409 / 16/04/2025</b>		
Act Notarial nr. 1487, din 16/04/2025 emis de BNP VASILE ROBERT CIPRIAN; Act Administrativ nr. RGI 17702, din 04/04/2025 emis de FNGCIMM SA IFN;		
B44	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire, restructurare si amenajare - ap.25	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) BANCA TRANSILVANIA SA		
<b>79293 / 03/06/2024</b>		
Act Administrativ nr. 351, din 26/04/2024 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.2, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900	A1
	1) [REDACTAT]	
<b>157983 / 08/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 2541, din 08/10/2025 emis de BNP Vergu ȘTEFAN;		
B47	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota teren 11.69 mp aferent Ap. 8, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [REDACTAT]	
	2) [REDACTAT]	
Act Notarial nr. 2542, din 08/10/2025 emis de BNP Vergu Stefan;		
B48	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire, restructurare si amenajare - AP.8	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA S.A.	

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>34173 / 03/11/2009</b>		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 6634, din 21/10/2009;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:44200 EUR plus dobanzi si celelalte obligatii de plata aferente creditului, interdictia de instrainare pentru o perioada de 5 ani si interdictia de grevare pe toata durata finantarii creditului.	A1
	1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 50%	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	
<b>34242 / 01/08/2012</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;		
C2	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra cotei de teren indiviz de 13 mp aferent spatiului comercial cu nr cadastral 12081-C1-SC1, in favoarea	A1
	1) S.C.GASTRONOM S.A.	
<b>2342 / 14/01/2016</b>		
Act Notarial nr. 139, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:199000 RON+ dobanzi si celelalte costuri aferente creditului - ap.29	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>35551 / 22/05/2017</b>		
Act Administrativ nr. PC9_290524, din 24/04/2017 emis de FNGCIMM SA IFN;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:220000 RONap.4	A1
	1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 40%	
	2) OTP BANK ROMANIA S.A., 60%	
<b>136661 / 09/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. P11_554012, din 26/09/2019 emis de FNGCIMM;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:256000 RON plus celelalte obligatii de plata aferente creditului, ap. 35	A1
	1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 40%	
	2) BANCA TRANSILVANIA S.A., 60%	
<b>148154 / 27/10/2020</b>		
Act Notarial nr. 2119, din 27/10/2020 emis de Paun Nicolae;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:219150 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului-ap.9	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>128464 / 11/10/2021</b>		
Act Notarial nr. 2554, din 08/10/2021 emis de Paun Nicolae;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: cu titlu de intretinele - ap. 31	A1

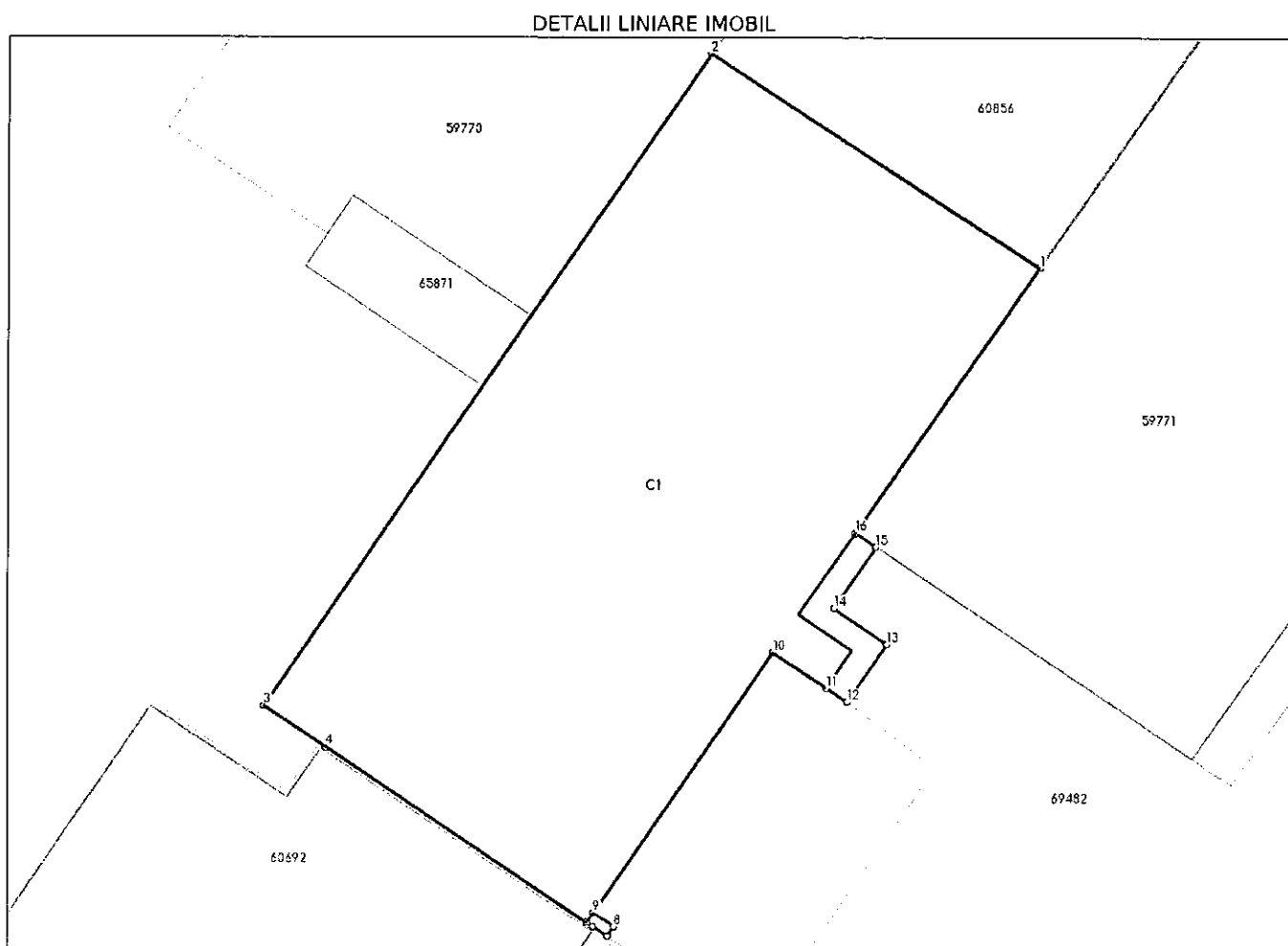
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	
C12	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER- ap. 31, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	
<b>4125 / 16/01/2025</b>		
Act Notarial nr. 76, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ȘTEFAN;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ pentru suprafața de 9,03mp aferent apt.14	A1
	1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	
Act Notarial nr. 77, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ȘTEFAN;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:218600 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului - ap.14	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>5581 / 20/01/2025</b>		
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PĂSOI GEORGE-CĂLIN;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:101947.1 LEI + celelalte obligații de plată aferente creditului, -asupra cota teren aferenta Ap. 9.	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>67409 / 16/04/2025</b>		
Act Notarial nr. 1487, din 16/04/2025 emis de BNP VASILE ROBERT CIPRIAN; Act Administrativ nr. RGI 17702, din 04/04/2025 emis de FNGCMM SA IFN;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:201511.91 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului - ap.25	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA	
<b>157983 / 08/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 2542, din 08/10/2025 emis de BNP Vergu Ștefan;		
C20	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului - AP.8	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA S.A.	
<b>221455 / 05/12/2025</b>		
Act Notarial nr. 3212, din 04/12/2025 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cu titlu gratuit pentru cota de teren indiviz de 11.69 mp aferent apt.21	A1
	1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	
C23	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER-ap.21, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61211	329	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	329	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	61211-C1	construcții de locuințe	324	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:324 mp; BLOC CU 10 NIVELE (P+9), O SCARA SI APARTAMENTE DE LA 01-35 ,ESTE CONSTRUIT DIN PLACI DE BETON , PE O STRUCTURA DE REZISTENTA DIN BETON ARMAT

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.592

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	25.514
3	4	2.39
4	5	10.091
5	6	0.25
6	7	0.55
7	8	0.37
8	9	0.8
9	10	10.2
10	11	2.061
11	12	0.799
12	13	2.27
13	14	2.06
14	15	2.399
15	16	0.8
16	1	10.396

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 15:30

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60856 Buzău

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:1966(e:1966)  
Nr. cadastral vechi:977(e:13549)

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60856	319	Constructia C1 inscrisa in CF 60856-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1162 / 10/03/2000</b>		
Ordin nr. 22, din 29/02/2000 emis de Prefectura Buzau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 20498/31900 1) STATUL ROMAN	A1
<b>68275 / 01/06/2007</b>		
Cerere nr. 68275, din 01/06/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral 977 in numarul cadastral 13549, dobandit prin fara titlu	A1
<b>11453 / 24/06/2005</b>		
Incheiere nr. 11453, din 24/06/2005 (ORDIN 212/2005);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire cota de teren de 11,69 mp aferent ap 12, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/31900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))	A1
<b>78426 / 14/08/2007</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 270, din 10/08/2007 emis de BNP SAMIR SIMION;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de 9,03 mp teren aferent ap 11, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))	A1
<b>58357 / 29/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 3280, din 29/12/2011 emis de BNP NICOARA ELENA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 9,03 mp aferenta ap. 11, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>26185 / 18/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 3857, din 15/06/2012 emis de BN Vasile Victor si Asociatii;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 11,69 mp, aferent ap.20, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/31900 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>34247 / 01/08/2012</b>		
Act Administrativ nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota teren 14 mp aferent Spatiu Comercial 9 Restaurant Buzau), dobandit prin Conventie, cota actuala 14/31900 1) MINICIPIUL BUZAU	A1
<b>46303 / 26/08/2014</b>		
Act Administrativ nr. 46303, din 26/08/2014;		
B16	notare actualizare nr cadastral 13549	A1
<b>46312 / 26/08/2014</b>		
Act Administrativ nr. 14188, din 08/08/1980 emis de ADMINISTRATIA FINANCIARA (ORDIN PREFECT 440/22.07.2014, certificat de casatorie 26 din 19.01.1985 Consiliul Popular al Municipiului Buzau);		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/31900 1) [REDACTAT]	A1
<b>59571 / 19/08/2015</b>		
Act Notarial nr. 4173, din 18/08/2015 emis de Vasile Robert Ciprian;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota teren 9.03 mp aferent Ap. 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1
<b>62514 / 01/09/2015</b>		
Act Notarial nr. 2360, din 31/08/2015 emis de Lefter Sinica;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 9,03 mp aferenta ap. 2, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1
<b>73409 / 12/10/2015</b>		
Act Administrativ nr. 2632, din 19/02/1980 emis de PREFECTURA BUZAU (act administrativ nr. 464/30-09-2015 emis de PREFECTURA BUZAU; act administrativ nr. 13669/25-09-2015 emis de CEC BANK BUZAU);		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota teren 11.69 mp aferent Ap. 13, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1
<b>39650 / 07/10/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1891, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare bun comun cota de teren de 9 mp aferenta ap 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT] <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))</i>	A1
<b>2578 / 24/01/2004</b>		
Certificat De Mostenitor nr. 4, din 20/01/2011 emis de BNP VASILE VICTOR;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 11,69 mp aferenta ap. 9, dobandit prin Conventie, cota actuala 584/31900 2) [REDACTAT]	A1
<b>104773 / 27/11/2018</b>		
Act Notarial nr. 226, din 25/11/2018 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire 1/2 din cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 9, dobandit prin Succesiune, cota actuala 585/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1
<b>71756 / 27/08/2018</b>		
Act Administrativ nr. 445, din 26/07/2018 emis de Institutia Prefectului Buzau;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de 6,44 mp aferenta ap. 34, dobandit prin Lege, cota actuala 644/31900 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1
<b>78912 / 13/07/2020</b>		
Act Notarial nr. 968, din 13/07/2020 emis de Dan Oliviu Vasilica; Act Administrativ nr. 697940, din 15/05/2020 emis de ministerul finantelor publice; Act Administrativ nr. 9155, din 02/06/2020 emis de cec		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
bank;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, ca bun comun, pentru cota de 11 mp teren aferent apartamentului nr. 1, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/319 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
Act Notarial nr. 969, din 13/07/2020 emis de Dan Oliviu Vasilica; Act Administrativ nr. 9155, din 02/06/2020 emis de cec bank; Act Administrativ nr. 697940, din 15/05/2020 emis de ministerul finantelor publice;		
B30	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare - ap.1 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>11340 / 22/01/2021</b>		
Act Notarial nr. 162, din 22/01/2021 emis de Paun Nicolae;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp,teren indiviz aferent ap. 21, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/31900 1) [REDACTED]	A1
<b>40965 / 10/03/2022</b>		
Act Notarial nr. 744, din 10/03/2022 emis de Simion Samir;		
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu cota de teren de 9,03 mp aferenta 3, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTED]	A1
Act Notarial nr. 745, din 10/03/2022 emis de Simion Samir;		
B35	si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 23 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>131093 / 16/09/2024</b>		
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE-donație-cota de 9,03 mp,teren indiviz aferent ap.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [REDACTED]	A1
<b>125496 / 11/08/2025</b>		
Act Notarial nr. 3269, din 08/08/2025 emis de BNP Vasile Victor; Act Administrativ nr. 2937845, din 29/07/2025 emis de BANCA TRANSILVANIA;		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11 mp teren aferent ap.32, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/319 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
Act Notarial nr. 3270, din 08/08/2025 emis de BNP Vasile Victor;		
B40	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire - ap.32 1) EXIM BANCA ROMĂNEASCĂ SA	A1
<b>152321 / 26/09/2025</b>		
Act Notarial nr. 2446, din 26/09/2025 emis de Vergu ȘTEFAN;		
B41	Se notează interdicțiile de instrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire, restructurare și amenajare, aferente apt.12 1) BRD - GROUPE SOCIETÉ GENERALE S.A.	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>47999 / 28/10/2011</b>		
Act Notarial nr. 5220, din 27/10/2011 emis de BNP VERGU ȘTEFAN;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1200000 RON+ dobanzi si alte costuri aferente si notarea interdictiilor de instrainare si grevare - ap. 12 1) BRD GSG SA	A1
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1730000 RON+ dobanzi si alte	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C7	costuri aferente creditului și notarea interdicțiilor de instrainare și grevare 1) BRD GSG SA	
<b>58358 / 29/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 3281, din 29/12/2011 emis de BNP NICOARA ELENA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27400 EURși celelalte cheltuieli aferente creditului și notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, asupra cotei de teren aferenta ap.11 1) RAIFFEISEN BANK S.A.	A1
<b>18681 / 07/05/2012</b>		
Act Notarial nr. 1556, din 07/05/2012 emis de BNP VERGU STEFAN;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:400000 RONcredit de majorare a descoperitului de cont de la 1.600.000 lei la 2.000.000 lei și notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, ap 12 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA	A1
<b>34247 / 01/08/2012</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de Tribunal Buzau;		
C13	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC GASTRONOM SA	A1
<b>39653 / 07/10/2008</b>		
Contract De Ipoteca nr. 1892, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului și interdicțiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, ap 7 1) BCR SA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))</i>	A1
<b>3905 / 22/01/2016</b>		
Act Notarial nr. 142, din 21/01/2016 emis de Filip Eugenia Rica;		
C19	se noteaza mentinerea ipotecii și a interdicțiilor înscrise în baza aut 1892/06.10.2008 BNPA JALBA NORICA, ap 7	A1
<b>78912 / 13/07/2020</b>		
Act Notarial nr. 969, din 13/07/2020 emis de Dan Olivi Vasilica; Act Administrativ nr. 697940, din 15/05/2020 emis de ministerul finantelor publice; Act Administrativ nr. 9155, din 02/06/2020 emis de cec bank;		
C20	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:182000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.1 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>40965 / 10/03/2022</b>		
Act Notarial nr. 745, din 10/03/2022 emis de Simion Samir;		
C22	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 LEIși notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, ap 23 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>131093 / 16/09/2024</b>		
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
C23	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER-afereapt.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ██████████	A1
<b>125496 / 11/08/2025</b>		
Act Notarial nr. 3270, din 08/08/2025 emis de BNP Vasile Victor;		
C26	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 LEIși celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.32 1) EXIM BANCA ROMĂNEASCĂ SA	A1
<b>152321 / 26/09/2025</b>		
Act Notarial nr. 2446, din 26/09/2025 emis de Vergu ȘTEFAN;		
C29	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 RON+celelalte obligatii de plată aferente creditului, aferente apt.12 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	A1

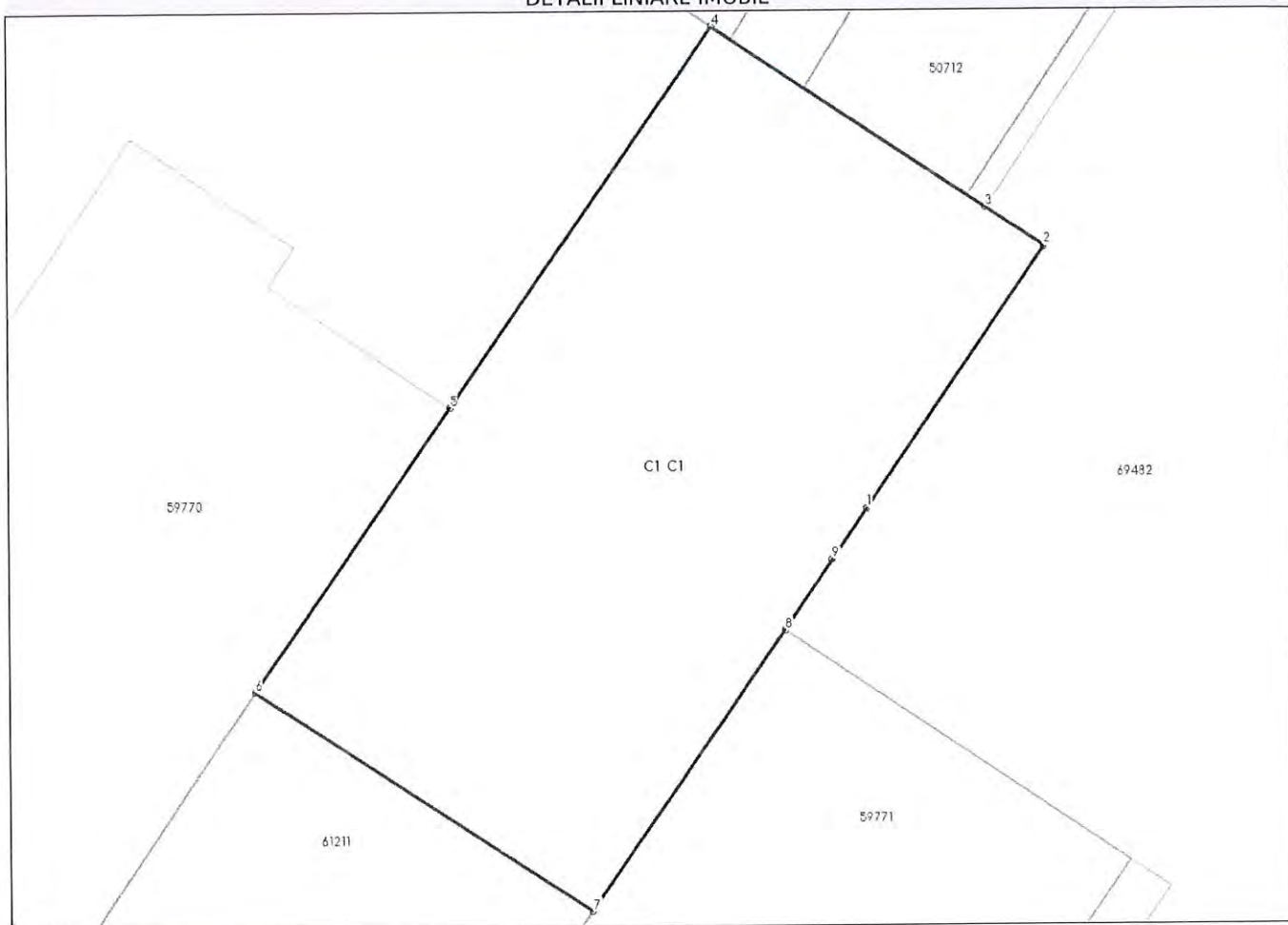
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60856	319	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	319	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	60856-C1	construcții de locuințe	319	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 319 mp; P+9

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.97
2	3	2.202
3	4	10.298
4	5	14.571
5	6	10.852
6	7	12.592
7	8	10.704
8	9	2.688
9	1	1.95

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

16/04/2026, 15:30

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



Nr. cerere	59145
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100206429732



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61149 Buzău

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:931(e:931)  
Nr. cadastral vechi:813(e:15387)

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str Dorobanti, Bl. 11C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61149	363	Constructia C1 inscisa in CF 61149-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>14872 / 16/04/2008</b>		
Cerere nr. 14872, din 16/04/2008 emis de Gastronom;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22412/36300 1) STATUL ROMAN	A1
<b>34389 / 05/08/2011</b>		
Act Notarial nr. 1089, din 05/08/2011 emis de BNP SEICARU DANUT;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 12,43 mp aferenta ap 16, dobandit prin Conventie, cota actuala 1243/36300 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>32945 / 27/07/2011</b>		
Act Notarial nr. 1493, din 26/07/2011 emis de BNP VASILE VICTOR;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun comun pentru cota de 14,09 m.p. teren aferenta spatiului comercial (cad. 813/0;1), dobandit prin Conventie, cota actuala 1409/36300 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>44365 / 27/09/2012</b>		
Act Notarial nr. 126, din 26/09/2012 emis de BNPA PAUN NICOLAE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 15,25 mp aferenta ap 9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1525/36300 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>44368 / 27/09/2012</b>		
Act Administrativ nr. PC4_44398, din 11/09/2012 emis de FNGCIMM;		
B9	se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 5 ani si grevare cu alte sarcini pe intreaga durata a finantarii - ap.9	A1
<b>15868 / 24/08/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2854, din 24/08/2005 emis de BNI VISINOIU ELENA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu cota de teren de 15,45 mp aferenta ap 5, dobandit prin Conventie, cota actuala 1545/36300 1) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))	A1
<b>45118 / 01/10/2012</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 6878, din 10/05/2012 emis de JUDECATORIA BUZAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	notare sentinta civila nr 6878 din 10.05.2012 Judecatoria Buzau, avand ca obiect actiune in constatare-revendicare imobiliara, reclamant Piffer Erberto, parati-Jilavu Cristina Liliana, Jilavu Florin, Ghinea Ion si Ghinea Valerica, ap 5	A1
<b>59677 / 18/12/2012</b>		
Act Notarial nr. 2502, din 18/12/2012 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 15,46 mp aferenta ap 1, dobandit prin Conventie, cota actuala 1546/36300	A1
	1) [REDACTAT]	
	2) [REDACTAT]	
<b>5850 / 24/06/2003</b>		
Contract De Donatie nr. 1477, din 30/05/2003 emis de BNI TUDORANCEA MONICA;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie pentru cota de 10,30 m.p.teren aferenta ap.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1030/36300	A1
	2) [REDACTAT]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))		
<b>26694 / 06/04/2016</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 20076, din 11/12/2014 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B17	Se noteaza sentinta civila dosar nr.10063/200/2010 Judecatoria Buzau, avand ca obiect actiune in contatare - reclamant Piffer Erberto si paratii Jilavu Cristina Liliana, Jilavu Florin, Ghinea Ion si Ghinea Valerica - ap.5	A1
<b>8552 / 01/02/2018</b>		
Act Notarial nr. 29, din 31/01/2018 emis de Simion Samir;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Partaj cota teren 1/2 din 30 mp aferent spatiu 813/0/2, dobandit prin Conventie, cota actuala 15/363	A1
	1) [REDACTAT]	
<b>19608 / 20/05/2010</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4240, din 10/10/2002 emis de VERGU STEFAN;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 13,13 m.p. teren indiviz aferenta ap.11, dobandit prin Conventie, cota actuala 1313/36300	A1
	1) [REDACTAT]	
	2) [REDACTAT]	
<b>102642 / 20/11/2018</b>		
Act Notarial nr. 1946, din 19/11/2018 emis de Nicoara Elena;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu cota de teren de 13,40 mp aferenta ap 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 1340/36300	A1
	1) [REDACTAT]	
<b>105938 / 24/08/2020</b>		
Act Notarial nr. 1905, din 19/08/2020 emis de Simion Samir;		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu cota de teren de 12,50 mp aferenta ap 12, dobandit prin Conventie, cota actuala 1250/36300	A1
	1) [REDACTAT]	
	2) [REDACTAT]	
<b>99966 / 22/07/2021</b>		
Act Notarial nr. 1718, din 21/07/2021 emis de Paun Nicolae;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Cota teren 30 mp aferenta Spatiu Comercial CAD 813/0/2., dobandit prin Conventie, cota actuala 3000/36300	A1
	1) S.C. ATTRIVM ASSET MANAGEMENT S.R.L.	
<b>14875 / 16/04/2008</b>		
Hotarare nr. 88, din 27/03/2008 emis de Primaria Buzau; Decizie nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU;		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul privat-pentru cota de 18,05,teren aferent nr. cad. 15387-C1-SC 3, dobandit prin Lege, cota actuala 1805/36300	A1
	1) MUNICIPIUL BUZAU	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B34	se noteaza dreptul de folosinta asupra terenului ,teren aferent nr. cadastral 15387-C1-SC3,in favoarea 1) GASTRONOM SA	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>34393 / 05/08/2011</b>		
Act Administrativ nr. PC4-8930, din 27/07/2011 emis de FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU I;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:26600 EURplus dobanzi si celelalte obligatii de plata aferente creditului, interdictia de instrainare pentru o perioada de 5 ani si interdictia de grevare pe toata durata finantarii creditului. 1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 50% proportional cu procentul de garantare 2) ALPHA BANK ROMANIA SA, 50% proportional cu procentul de garantare	A1
<b>44368 / 27/09/2012</b>		
Act Administrativ nr. PC4_44398, din 11/09/2012 emis de FNGCIMM;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:32000 EUR+ celelalte cheltuieli aferente creditului - ap.9 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, garantare 50% 2) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, garantare 50%	A1
<b>15686 / 24/08/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2854, din 24/08/2005 emis de BNI VISINOIU ELENA;		
C3	notare drept de superficie in favoarea PIFFER ERBERTO, ap 5 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))</i>	A1
<b>17329 / 20/03/2017</b>		
Act Administrativ nr. 24735, din 27/10/2005 emis de BRD; Act Administrativ nr. 7, din 15/12/2016 emis de BRD; Act Administrativ nr. 6, din 18/10/2016 emis de BRD; Act Administrativ nr. 8, din 21/02/2017 emis de BRD; Act Administrativ nr. 4, din 27/10/2015 emis de BRD; Act Administrativ nr. 13064, din 09/05/2007 emis de BRD;		
C5	Se noteaza contractul de locatiune, pe o perioada de 9 ani pana la data de 31.12.2026, in favoarea lui BRD -GSG SA	A1
<b>31525 / 27/07/2010</b>		
Contract De Ipoteca nr. 2159, din 26/07/2010 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9068.21 EURplus dobanzi si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, dezmembrare si construire, asupra cotei de teren aferenta ap.11 1) RAIFFEISEN BANK SA	A1
<b>89803 / 22/10/2018</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 11482/200/2018, din 07/09/2018 emis de JUDECATORIA BUZAU; Somatie nr. 693/2018, din 18/09/2018 emis de BEJ CUCU & POPESCU;		
C11	se noteaza urmarirea silita imobiliara, asupra cotei de teren aferenta ap.11 pentru sumele de 7.867,88 EURO si 4.848,43 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare 1) RAIFFEISEN BANK SA	A1

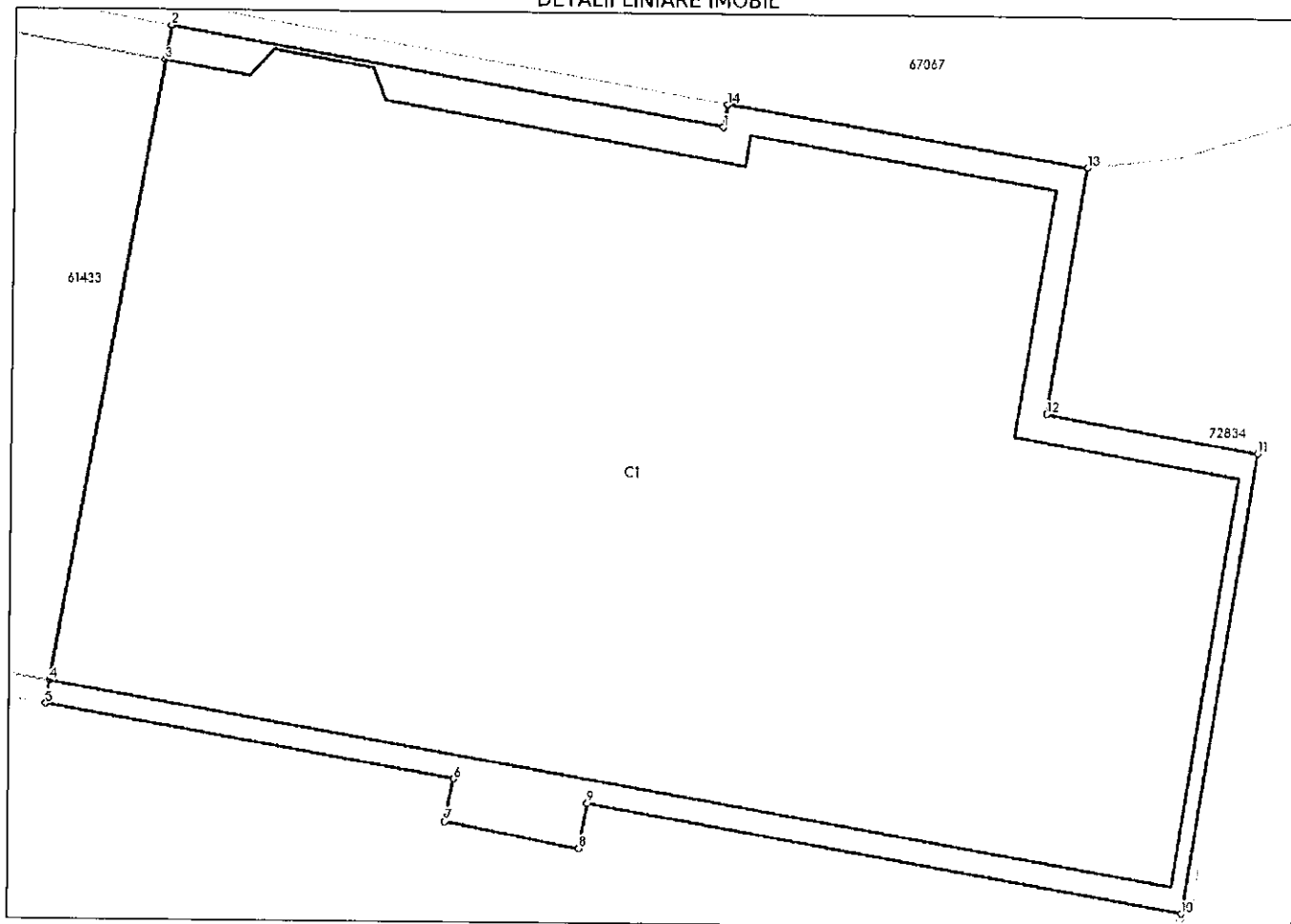
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61149	363	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	363	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	61149-C1	construcții de locuințe	325	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:325 mp; Bloc locuințe P+4, cu 16 apartamente și spații comerciale la parter.

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.201
2	3	0.781

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	13.902
4	5	0.518
5	6	9.01
6	7	0.957
7	8	2.973
8	9	1.004
9	10	13.103
10	11	10.256
11	12	4.623
12	13	5.492
13	14	7.932
14	1	0.506

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 15:31

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61433 Buzău

**Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:**

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
51861 / 06.04.2026	Seicaru Danut	21.04.2026 23:59: 59	B.10

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:8215(e:8215)

Nr. cadastral vechi:4129(e:15386)

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Cartier Dorobanti 1, BL.11B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61433	384	Constructia C1 inscrisa in CF 61433-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1998 / 18/03/2002</b>		
Certificat nr. 1983, din 02/02/2002 emis de RAM Buzau (ordin nr.37/02.02.2002 emis de Prefectura Buzau);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 6991/7680 1) STATUL ROMAN	A1
<b>14862 / 16/04/2008</b>		
Cerere nr. 14862, din 16/04/2008 emis de Gastronom;		
B2	Se noteaza schimbare nr cadastral 4129 in nr cadastral electronic 15386, dobandit prin fara titlu	A1
<b>60081 / 20/12/2012</b>		
Act Notarial nr. 2879, din 19/12/2012 emis de TUDORANCEA MONICA (act administrativ nr. 300/17-12-2012 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI PT5/3);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 11,35 mp, aferent ap.2, dobandit prin Conventie, cota actuala 227/7680 1) [REDACTED]	A1
<b>40467 / 14/05/2018</b>		
Act Notarial nr. 1163, din 11/05/2018 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 15,40 mp aferenta ap.12, dobandit prin Conventie, cota actuala 154/7680 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
<b>91529 / 11/07/2022</b>		
Act Notarial nr. 1419, din 11/07/2022 emis de Seicaru Danut;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 15,58 mp,teren indiviz aferent ap. 14, dobandit prin Conventie, cota actuala 1558/38400 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
Act Administrativ nr. P14_718465, din 22/06/2022 emis de FNGCIMM;		
B15	se noteaza interdictii de instrainare ,pe toata durata creditarii si instrainare pe o perioada de 5 ani de la data achizitionarii imobilului-aferente ap. 14 1) FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERILE MICI SI MIJLOCII S.A. IFN, 50%	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, 50%		
<b>14867 / 16/04/2008</b>		
Hotarare nr. 88, din 27/03/2008 emis de Primaria Buzau;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren de 63 mp, aferent imobilului cu nr cad vechi 15386-C1-SC1 , nou 60433-C1-U1, dobandit prin Lege, cota actuala 63/384 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1
<b>115050 / 13/08/2024</b>		
Act Notarial nr. 1882, din 12/08/2024 emis de Paun Nicolae;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu cota de teren de 14,81 mp aferentă ap 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 1481/38400 1) [REDACTAT]	A1
Act Notarial nr. 1883, din 12/08/2024 emis de BNP PAUN NICOLAE;		
B19	și notarea interdicțiilor de înstrăinare, grevare, închiriere, construire, demolare, ap 10 1) OTP BANK ROMÂNIA S.A.	A1
<b>73059 / 05/05/2025</b>		
Act Notarial nr. 770, din 30/04/2025 emis de Ionita Gheorghe;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, bun propriu, din suprafata de teren 15,40 mp aferenta ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 1540/38400 1) [REDACTAT]	A1
Act Notarial nr. 771, din 30/04/2025 emis de Ionita Gheorghe;		
B23	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare -ap.15 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
<b>193355 / 10/11/2025</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cu garantie ipotecara autentic nr. 2550, din 07/11/2025 emis de Vasile Daniela;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE-pentru cota de teren 14,67 mp-afereanta ap.7, dobandit prin Conventie, cota actuala 1467/38400 1) [REDACTAT]	A1
B30	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare -ap.7 1) UNICREDIT BANK S.A.	A1
<b>195505 / 12/11/2025</b>		
Act Notarial nr. 2847, din 11/11/2025 emis de Paun Nicolae;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, bun comun, cota de 15,40 mp teren aferent ap.9, dobandit prin Conventie, cota actuala 154/3840 1) [REDACTAT] 2) [REDACTAT]	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>91529 / 11/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. P14_718465, din 22/06/2022 emis de FNGCIMM;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:298000 LE plus celelalte obligatii de plata aferente creditului-ap. 14 1) FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERILE MICI SI MIJLOCII S.A. 2) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, 50%	A1
<b>14867 / 16/04/2008</b>		
Decizie nr. 231, din 18/10/1990 emis de Prefectura Buzau; Hotarare nr. 88, din 27/03/2008 emis de Primaria Buzau;		
C4	se noteaza dreptul de FOLOSINTA , asupra cotei de teren de 63 mp, aferent imobilului cu nr cad vechi 15386-C1-SC1 , nou 60433-C1-U1, in favoarea	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) SC GASTRONOM SA		
<b>115050 / 13/08/2024</b>		
Act Notarial nr. 1883, din 12/08/2024 emis de BNP PAUN NICOLAE;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250100 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului, ap 10	A1
1) OTP BANK ROMÂNIA S.A.		
<b>73059 / 05/05/2025</b>		
Act Notarial nr. 771, din 30/04/2025 emis de Ionita Gheorghe;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:280500 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului -ap.15	A1
1) BANCA TRANSILVANIA SA		
<b>193355 / 10/11/2025</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cu garantie ipotecara autentic nr. 2550, din 07/11/2025 emis de Vasile Daniela;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:358280 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului si ipoteca asupra constructiilor, imbunatatirilor, accesoriilor si amelioratiunilor aduse imobilului -ap.7	A1
1) UNICREDIT BANK S.A.		

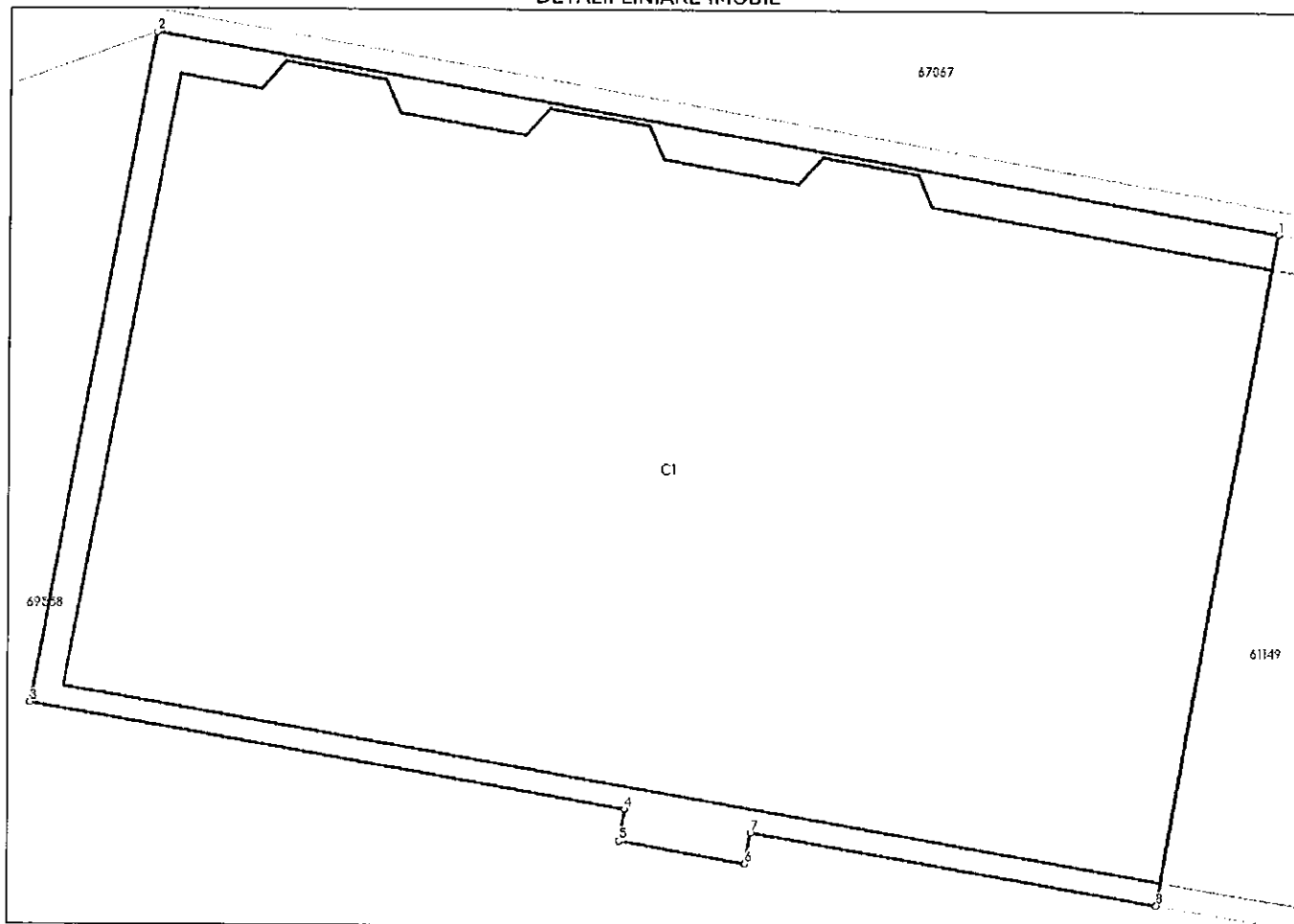
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61433	384	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	384	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	61433-C1	construcții de locuințe	345	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:345 mp;

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.071
2	3	15.21

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	13.315
4	5	0.715
5	6	2.81
6	7	0.709
7	8	9.06
8	1	15.201

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	54312	08-04-2026	21-04-2026	Intabulare sau inscriere provizorie

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 15:31

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**

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 –
- Unirii, nr. 42 –
- Unirii, nr. 40 –
- Unirii, nr. 38 –

- 59771

- Unirii, nr. 42 –
- Unirii, nr. 40 –
- Viitorului, nr. 16 –



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



**Buzău**  
oras deschis  
open city

- 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 si 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

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>^</sup>1 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, 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