ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 199 din 21.10.2026
pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă ordinară,
Având în vedere:
-adresele S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU 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;
-corespondența purtată cu Instituția Prefectului - Județul Buzău, după cum urmează: adresa Prefecturii nr. 9537 din 06.07.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 118.786, la care s-a răspuns cu adresa nr. 121.149 din 31.07.2026, înregistrată la Prefectură cu nr. 10.949 din 03.08.2026; adresa Prefecturii nr. 11659 din 20.08.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 132.632 din 21.08.2026, la care s-a răspuns cu adresa cu același număr, înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Buzău la nr. 11.729 din 21.08.2026; adresa Instituției Prefectului - Județul Buzău nr. 12.714 din 10.09.2026 și nr. 13220 din 22.09.2026, înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 144.122 din 11.09.2026 și nr. 150.168 din 23.09.2026;
-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr.270/CLM/21.10.2026;
-raportul de specialitate înregistrat la nr. 165.932 din 21.10.2026 al Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii;
-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.699 din 07.10.2026, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş Radu;
-raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.700 din 07.10.2026, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş 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. Buzău 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. 161.480 din 13.10.2026;
-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
-avizul Comisiei juridice, pentru administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti;
-Decizia nr. 231 din 18.10.1990 privind înființarea Societății comerciale de alimentație publică "GASTRONOM S.A.";
-prevederile art. 32^1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
-prevederile art. 137 și art. 141 din Normele metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, cu modificările şi completările ulterioare, şi a Legii nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 577/2002;
-prevederile art. 1.650 şi urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b) și c), alin. (4), lit. f), alin. (6), lit. b), alin. (14), art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 354, art. 355, art. 364, alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. - Se aprobă vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU, 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. (1) - Se aprobă valoarea de **207.210 euro**, fără TVA, rezultată din raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.700 din 07.10.2026, pentru terenurile prevăzute la nr.crt. 1, 2, 3 și 4 din Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) - Se aprobă valoarea de **17.470 euro**, fără TVA, rezultată din raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.699 din 07.10.2026, pentru terenurile prevăzute la nr.crt. 5 și 6 din Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă procesul verbal de negociere a prețului de vânzare al terenurilor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 161.480 din 13.10.2026, 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.4. - Consiliul Local al Municipiului Buzău își însuşeşte prețul de vânzare al terenurilor prevăzute în **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre, care este de **224.680 euro**, conform procesului verbal de negociere a prețului de vânzare a terenurilor înregistrat la nr. 161.480 din 13.10.2026. Plata se va face în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Art.5. (1) S.C. GASTRONOM S.A. Buzău va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatelor fiscale necesare autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenurilor precum şi suma de 4.800,00 lei reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 158.699 din 07.10.2026 și nr. 158.700 din 07.10.2026, întocmite de evaluatorul Ţigănuş Radu, conform facturii cu nr. CABI77 din 06.10.2026.

(2) S.C. GASTRONOM S.A. Buzău va suporta şi 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.6. - 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.7. Se împuterniceşte primarul Municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.8. Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidenţă Patrimoniu și Licitaţii, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ şi Direcţia Finanţe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9. 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

[redacted]

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

[redacted]

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 crt	Nr. Inv.	Denumire	Teren proprietate privată a UAT Municipiul Buzău		Supra-fața (mp)	Nr. cadastral	Nr. Carte funciară	Sarcini înscrise în CF	Valoare inventar - lei -	**Preț din Raport de evaluare (fără TVA) - euro -**
1	9991938908	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 și E2	H.C.L.M. Buzău nr.229 din 16.12.2025	nr.crt. 26 din Anexă	293,00	59770	59770	drept de superficie în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	262.235,00	**96.990**
2	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	**101.290**
3	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	**4.300**
4	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 superficie în favoarea S.C. GASTRONOM S.A.	12.530,00	**4.630**
5	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	**3.890**
6	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	**13.580**
									TOTAL	**224.680**

Primarul Municipiului Buzău,
Constantin Toma
[redacted]

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu și Licitații,
Cătălin Manea
[redacted]

ANEXA nr. 2
la Hotărârea nr. _____ din ___.___. 2026
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Nr. 161.480/13.10.2026

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
încheiat astăzi, 13 octombrie 2026

Astăzi, 13 octombrie 2026, Comisia constituita prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, o-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 ale 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 13mp, 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 nr. cadastral 61211;

d) Teren individiz 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 nr. cadastral 60856;

e) Teren individiz 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 nr. cadastral 15387-C1-SC3;

f) Teren individiz în suprafață de 63 mp, aferent spațiului comercial situat în Municipiul Buzău, cartier Dorobanți, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15386-C1-SC1.

Terenurile prevăzute la punctele a), b), c) și d) sunt aferente spațiului comercial Restaurant Buzău aflat la nr. crt. 15 în „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, iar terenurile prevă-

fute la punctele e) și f) sunt aferente spațiului comercial Brasseria Dorobanți aflat la Nr. crt. 22 din acest document.

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

Prețul de pornire a negocierii este de 224.680 euro, determinat prin raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, Țigănuș Radu și înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.699 din 07.10.2026 și la nr. 158.700 din 07.10.2026

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

Domnul Cătălin Marcu a propus prețul rezultat din evaluări, respectiv 224.680 euro.

Domnul [redacted], administrator S.C. GASTRONOM S.A, acceptă prețul de 224.680 euro.

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: Tomuț Dorin Apostu [redacted]

Membri:

Cătălui Maria

Daniela Sanii

Denisa Georgiana Tănase [redacted]

Alice Jancu [redacted]

Secretar: Luminița Rom [redacted]

S.C. GASTRONOM S.A. [redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 270/CLM/21.10.2026

REFERAT DE APROBARE

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a terenurilor proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărțile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 și 61433 ale U.A.T. Municipiul Buzău.

Prin adresa nr. 9537 din 06.07.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 118.786 din 28.07.2026, Instituția Prefectului Județul Buzău a constatat *că nu rezultă existența unor documente doveditoare din care să reiasă, în mod expres și neechivoc, că S.C. GASTRONOM S.A. este proprietara construcțiilor aferente terenurilor ce fac obiectul vânzării* și a solicitat ***completarea documentației cu înscrisuri doveditoare din care să rezulte, în mod neechivoc, dreptul de proprietate al*** *S.C. GASTRONOM S.A. asupra construcțiilor aferente fiecăruia dintre terenurile ce fac obiectul vânzării.*

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 121.149 din 31.07.2026, și la Instituția Prefectului Județul Buzău la nr. 10949 din 03.08.2026, s-au transmis completările solicitate.

Instituția Prefectului Județul Buzău a transmis adresa nr. 11659 din 20.08.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 132.632 din 21.08.2026, prin care a solicitat să îi fie comunicate extrasele de carte funciară actualizate și Decizia civilă nr.132/2012 definitivă.

Documentele solicitate au fost transmise cu adresa înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 132.632 din 21.08.2026 și la Instituția Prefectului Județul Buzău la nr. 11729 din 21.08.2026.

Prin adresa nr. 12714 din 10.09.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 144.122 din 11.09.2026, Instituția Prefectului Județul Buzău ne-a comunicat, referitor la *Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău,* că nu a fost dovedită îndeplinirea condițiilor legale pentru recunoașterea dreptului de preemțiune, întrucât nu rezultă din acte, în mod cert și neechivoc, atât existența construcțiilor, cât și dreptul de proprietate al societății asupra acestora; totodată, Instituția Prefectului a mai considerat că prețul nu a fost fundamentat prin rapoarte de evaluare actualizate în raport cu momentul desfășurării procedurii.

Pentru aceste motive, ni s-a solicitat revocarea *Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău.*

Ulterior, prin adresa nr. 13220 din 22.09.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 150.168 din 23.09.2026, Instituția Prefectului Județul Buzău își menține solicitarea de revocare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 și ne comunică faptul că ***în cazul reluării procedurii de vânzare, să dispunem întocmirea unui raport de evaluare actualizat și să corelăm fiecare teren propus spre vânzare cu activele menționate în decizia de înființare a S.C. GASTRONOM S.A.***

În consecință, a fost adoptată *Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 171 din 30.09.2026 pentru revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău.*

Prezentul proiect de hotărâre a păstrat motivarea de fapt și de drept a *proiectului de hotărâre inițial pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău*, ținându-se cont de modificările și completările solicitate prin adresele Instituției Prefectului Județul Buzău la care am făcut referire.

Astfel, 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 hotărăşte vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii.

Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

"Art. 1 - Unităţile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia îşi desfăşoară activitatea, se organizează şi funcţionează, în conformitate cu dispoziţiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăţi comerciale. (...)"

"Art. 16 - Unităţile economice de stat, cu excepţia celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate sub forma de societăţi pe acţiuni sau societăţi cu răspundere limitată, în condiţiile prevăzute de lege.

Art. 17- Unităţile economice de interes republican se organizează ca societăţi comerciale prin hotărîre a guvernului, iar cele de interes local, prin decizia organului administraţiei locale de stat."

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

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, <u>Hotărârea de Guvern nr. 597 din 28 septembrie 1992</u> privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, judeţene, a regiilor autonome şi societăţilor comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau judeţean, **<u>a prevăzut la art. 2</u>** că ***"Societăţile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local*** *sau judeţean şi au fost* ***organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii*** *ale organelor administraţiei locale de stat* ***trec sub autoritatea consiliilor locale*** *sau, după caz, judeţene,* ***conform anexei nr. 2****".*

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

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 Menţiunea nr. 4178/25.11.1999, **FPS** deţinea cota de 39,71%, **SIF Transilvania** deţinea cota de participare la beneficii şi pierderi de 51,43%, diferenţa fiind deţinută de **alţi acţionari** conform Legii nr. 55/1995, ajungând ca în anul **2022,** conform documentului numit Structura sintetică consolidată a deţinătorilor de instrumente financiare a Gastronom S.A., **capitalul social privat să fie de 100%.**

Potrivit prevederilor art. 32^1 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, cu modificările şi completările ulterioare:

*"(1)**Societăţile comerciale care deţin terenuri ce sunt necesare pentru desfăşurarea activităţii în conformitate cu obiectul lor de activitate** şi al căror regim juridic urmează să fie clarificat **vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.***

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

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

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

***"Terenurile aparţinând domeniului privat al** statului sau al **unităţilor administrativ-teritoriale,** care nu sunt concesionate, se închiriază sau **se vând societăţii comerciale care le deţine, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă,** la iniţiativa societăţii comerciale sau a autorităţilor prevăzute la art. 135."*

Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002: *"Preţul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăţilor comerciale care le au în exploatare se stabileşte prin negociere directa între proprietarul terenului şi societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulaţie a terenului, determinata pe baza criteriilor prevăzute la art. 140."*

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

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

"(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

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

Imobilele care au făcut obiectul procesului de privatizare în masă, fiind incluse în patrimoniul societății comerciale la momentul în care SIF Transilvania deținea calitatea de acționar, conform Ordonanţei de urgenţă 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. BUZĂU, 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.*

Potrivit cerinței Instituției Prefectului din adresa nr. 13220 din 22.09.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 150168 din 23.09.2026, de a corela fiecare teren propus spre vânzare cu activele menționate în decizia de înființare a S.C. GASTRONOM S.A., precizăm următoarele:

I. După cum reiese din adresa S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024, **terenurile prevăzute la punctele a), b) c) și d)** se regăsesc în Lista terenuri la nr. crt. 10 - Restaurant Buzău. Aceleași terenuri **se regăsesc în *"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 la nr. crt. 15, Restaurantul Buzău.**

Dovada existenței construcției:

- extras de carte funciară nr. 59770-C2 Buzău, str. Unirii lângă bloc E1-E2;
- extras de carte funciară nr. 59771-C1 Buzău;
- extras de carte funciară nr. 61211-C1-U7 Buzău, str. Unirii, bloc E1, parter, ap.0;
- extras de carte funciară nr. 60856-C1-U7 Buzău, str. Unirii, bloc E2, parter, ap.SC1;
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe O.J.C.V.L.*, obiectul supus recepției *Bloc E2 Unirii, P+9, 35 apt*, emis la data de 30 iunie 1979, proiectant general I.S.L.G.C București.
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond O.J.C.V.L.*, obiectul supus recepției *Bloc E1 Unirii, P+9, 35 apt*, emis la data de 01 octombrie 1979, proiectant general I.S.L.G.C București.

II. 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 Imobilar și Edilitar, Avizări și Certificatelor de nomenclatură stradală și adresă nr. 710/10.12.2019 și nr.709/10.12.2019.

După cum reiese din adresa S.C. GASTRONOM S.A. Buzău nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024, **terenurile prevăzute la punctele e) și f)** se regăsesc în Lista terenuri la nr.crt.22 – Braseria Dorobanți, adresa Cartier Dorobanți bl.B11 B-C parter. Aceleași terenuri **se regăsesc în *"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 la nr. crt. 60, Braseria Dorobanți.**

Dovada existenței construcției:

- extras de carte funciară nr. 61433-C1-U1 Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, parter, ap.SC1;
- extras de carte funciară nr. 61149-C1-U2, str. Dorobanți, bloc 11C, parter, ap.SC3;
- Autorizație pentru executare de lucrări 2901/52 pentru *execuție blocuri de locuințe cu 249 apartamente și spații comerciale în Cartierul Dorobanți, municipiul Buzău, bl. 8A,B,C,D,E; 7C,D; 10A-G, 11B-C.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Patiserie cofetărie bloc 11BC Dorobanți*, obiectivul *Spații comerciale parter bloc 11BC Dorobanți Buzău.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11B Dorobanți, 16 apt*, din 30.06.1983.
- Proces verbal de recepție a punerii în funcțiune din 30.06.1983 pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11B Dorobanți, 16 apt.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11C Dorobanți, 16 apt*, din 31.08.1983.
- Proces verbal de recepție a punerii în funcțiune din 31.08.1983 pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11C Dorobanți, 16 apt.*

Identificarea terenurilor care fac obiectul prezentului proiect de hotărâre s-a realizat în baza cărților funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149, 61433 ale U.A.T. Municipiul Buzău, adresei S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024 și 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, anexate prezentului proiect de hotărâre.

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.

Prin Hotărârea 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. Buzău a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău*, a fost aprobat studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a terenurilor enumerate mai sus, la punctele a)-f). La acel moment, prețul de vânzare al terenurilor a fost stabilit prin rapoartele de evaluare înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024 prin care s-au evaluat terenurile de la punctele a), b), c) și d) la valoarea de 156.500 euro, și nr. 143.605 din 19.08.2024 prin care s-au evaluat terenurile de la punctele e) și f) la valoarea de 16.210 euro.

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

- Raportul de evaluare înregistrat la nr. 158.700 din **07.10.2026**:

a) **96.990 euro** pentru terenul în suprafaţă de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
b) **101.290 euro** pentru terenul în suprafaţă de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
c) **4.300 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
d) **4.630 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă 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. 158.699 din **07.10.2026**:

e) **3.890 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
f) **13.580 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă 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 preţului pentru vânzarea terenurilor va porni de la valoarea de piaţă determinată prin rapoartele de evaluare înregistrate la nr. 158.700 din 07.10.2026 şi nr. 158.699 din 07.10.2026, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş Radu:

a) **96.990 euro** pentru terenul în suprafaţă de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr.59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
b) **101.290 euro** pentru terenul în suprafaţă de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr.59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
c) **4.300 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;
d) **4.630 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă de **14 mp**, înscris în cartea funciară nr. 60856 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 60856;
e) **3.890 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă de **18,05 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61149 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 15387-C1-SC3;
f) **13.580 euro** pentru terenul indiviz în suprafaţă 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 224.680 euro, plătibilă în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Comisia de negociere constituită conform Dispoziţiei Primarului Municipiului Buzău nr. 189 din 16.04.2026, s-a întrunit pentru negocierea preţului de vânzare a terenurilor enumerate mai sus, întocmindu-se **procesul verbal de negociere** înregistrat la nr. 161.480 din 13.10.2026.

În urma negocierilor, preţul propus de proprietar şi acceptat de S.C. GASTRONOM S.A. a fost de **224.680 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Plata se va face în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, 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 preţul terenurilor, la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată, precum şi suma de 4.800,00 lei, reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 158.699 din 07.10.2026 și nr. 158.700 din 07.10.2026, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş Radu, conform facturii nr. CABI77 din 06.10.2026.

S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU va suporta şi 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 superficie 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 superficie 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, şi 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.

Prevederile prezentei hotărâri vor fi puse în aplicare după comunicarea avizului de legalitate de către Instituția Prefectului – Județul Buzău.

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

PRIMAR,
Constantin Toma[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii-
Nr. 165.932 din 21.10.2026

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a terenurilor proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărțile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 și 61433 ale U.A.T. Municipiul Buzău.

Prin adresa nr. 12714 din 10.09.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 144.122 din 11.09.2026, Instituția Prefectului Județul Buzău ne-a comunicat, referitor la *Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău,* că nu a fost dovedită îndeplinirea condițiilor legale pentru recunoașterea dreptului de preemțiune, întrucât nu rezultă din acte, în mod cert și neechivoc, atât existența construcțiilor, cât și dreptul de proprietate al societății asupra acestora.

Totodată, Instituția Prefectului a mai considerat că prețul nu a fost fundamentat prin rapoarte de evaluare actualizate în raport cu momentul desfășurării procedurii.

Pentru aceste motive, ni s-a solicitat revocarea *Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău.*

Prin adresa nr. 13220 din 22.09.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 150.168 din 23.09.2026, Instituția Prefectului Județul Buzău își menține solicitarea de revocare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 și ne comunică faptul că "***în cazul reluării procedurii de vânzare, să dispunem întocmirea unui raport de evaluare actualizat și să corelăm fiecare teren propus spre vânzare cu activele menționate în decizia de înființare a S.C. GASTRONOM S.A.***"

În consecință, a fost adoptată *Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.171 din 30.09.2026 pentru revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău.*

Motivarea de fapt și de drept a *proiectului de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău* se menține și pentru acest proiect de hotărâre, cu modificările și completările solicitate prin adresele Instituției Prefectului Județul Buzău la care am făcut referire, după cum urmează:

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 vânzarea prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU 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.

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.*

După cum reiese din adresa S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024, **terenurile prevăzute la punctele a), b) c) și d) se regăsesc** în *Lista terenuri* la nr.crt.10 - Restaurant Buzău, iar **în *"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, se regăsesc la nr. crt. 15, Restaurantul Buzău.**

Dovada existenței construcției:

- extras de carte funciară nr. 59770-C2 Buzău, str. Unirii lângă bloc E1-E2;
- extras de carte funciară nr. 59771-C1 Buzău;
- extras de carte funciară nr. 61211-C1-U7 Buzău, str. Unirii, bloc E1, parter, ap.0;
- extras de carte funciară nr. 60856-C1-U7 Buzău, str. Unirii, bloc E2, parter, ap.SC1;
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe O.J.C.V.L.*, obiectul supus recepției *Bloc E2 Unirii, P+9, 35 apt*, emis la data de 30 iunie 1979, proiectant general I.S.L.G.C București.
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond O.J.C.V.L.*, obiectul supus recepției *Bloc E1 Unirii, P+9, 35 apt*, emis la data de 01 octombrie 1979, proiectant general I.S.L.G.C București.

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 Imobilar și Edilitar, Avizări și Certificatelor de nomenclatură stradală și adresă nr. 710/10.12.2019 și nr.709/10.12.2019.

După cum reiese din adresa S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024, **terenurile prevăzute la punctele e) și f) se regăsesc** în *Lista terenuri* la nr.crt.22 – Braseria Dorobanți, adresa Cartier Dorobanți bl.B11 B-C parter, iar **în *"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, se regăsesc la nr. crt. 60, Braseria Dorobanți.**

Dovada existenței construcției:

- extras de carte funciară nr. 61433-C1-U1 Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B, parter, ap.SC1;
- extras de carte funciară nr. 61149-C1-U2, str. Dorobanți, bloc 11C, parter, ap.SC3;
- Autorizație pentru executare de lucrări 2901/52 pentru *execuție blocuri de locuințe cu 249 apartamente și spații comerciale în Cartierul Dorobanți, municipiul Buzău, bl. 8A,B,C,D,E; 7C,D; 10A-G, 11B-C.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Patiserie cofetărie bloc 11BC Dorobanți*, obiectivul *Spații comerciale parter bloc 11BC Dorobanți Buzău.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11B Dorobanți, 16 apt*, din 30.06.1983.
- Proces verbal de recepție a punerii în funcțiune din 30.06.1983 pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11B Dorobanți, 16 apt.*
- Proces verbal de recepție preliminară pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11C Dorobanți, 16 apt*, din 31.08.1983.

- Proces verbal de recepție a punerii în funcțiune din 31.08.1983 pentru obiectivul de investiții *Locuințe fond de stat bloc 11C Dorobanți, 16 apt.*

Identificarea terenurilor care fac obiectul prezentului proiect de hotărâre s-a realizat în baza cărților funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149, 61433 ale U.A.T. Municipiul Buzău, adresei S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU nr. 710 din 17.10.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 185.849 din 17.10.2024 și 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, anexate prezentului proiect de hotărâre.

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 hotărăşte vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii, iar în aceeași ordonanță la **art. 364 - Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**, prevede: *(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepţii de la procedura licitaţiei publice."*

Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

"Art. 1 - Unităţile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia îşi desfăşoară activitatea, se organizează şi funcţionează, în conformitate cu dispoziţiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăţi comerciale. (...)"

"Art. 16 - Unităţile economice de stat, cu excepţia celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate sub forma de societăţi pe acţiuni sau societăţi cu răspundere limitată, în condiţiile prevăzute de lege.

Art. 17- Unităţile economice de interes republican se organizează ca societăţi comerciale prin hotărîre a guvernului, iar cele de interes local, prin decizia organului administraţiei locale de stat."

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi 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, judeţene, a regiilor autonome şi societăţilor comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau judeţean, **a prevăzut la art. 2** că ***"Societăţile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local*** *sau judeţean şi au fost* ***organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii*** *ale organelor administraţiei locale de stat* ***trec sub autoritatea consiliilor locale*** *sau, după caz, judeţene,* ***conform anexei nr. 2****".*

Potrivit anexei 2, care cuprinde **LISTA SOCIETĂŢILOR COMERCIALE cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local** sau judeţean şi 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. 32^1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare:

*"(1)**Societăţile comerciale care deţin terenuri ce sunt necesare pentru desfăşurarea activităţii în conformitate cu obiectul lor de activitate** şi al căror regim juridic urmează să fie clarificat **vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.***

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

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

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

***"Terenurile aparţinând domeniului privat al** statului sau al **unităţilor administrativ-teritoriale,** care nu sunt concesionate, se închiriază sau **se vând societăţii comerciale care le deţine, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă,** la iniţiativa societăţii comerciale sau a autorităţilor prevăzute la art. 135."*

Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002: *"Preţul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăţilor comerciale care le au în exploatare se stabileşte prin negociere directa între proprietarul terenului şi societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulaţie a terenului, determinata 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 - Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**, prevede:

"(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul

de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

Conform art. 363, alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 *"preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului."*

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. (Informare înregistrată la nr. 50.027/26.03.2026 a Serviciului Juridic și Contencios Administrativ).

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.

Așa cum reiese din Decizia Civilă nr. 132/2012 pronunțată în Dosarul nr.17321/200/2010, definitivă prin nerecurare la 25.07.2012, Instanța a dispus *intabularea în cărțile funciare nr. 35927, 35929, 35930, 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al* S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU, *constând în dreptul de proprietate asupra construcțiilor "Restaurant Buzău" și dreptul de folosință asupra suprafeței de* ***306 mp teren***, nr. cadastral 18993 (NC/CF nou 59771), *suprafața de* ***293 mp, teren*** *cu nr. cadastral 18992* (NC/CF nou 59770), *a suprafeței de* ***14 mp***, *teren nr. cadastral 13549-C1-SC1* (NC/CF nou 60856), *și asupra suprafeței de* ***13 mp***, *teren nr. cadastral 12081-C1-SC1* (NC/CF nou 61211.

Așa cum reiese din fila nr.6 a Deciziei Civile nr. 132/2012 menționate mai sus: "*Tribunalul constată că apelanta S.C. GASTRONOM S.A., potrivit Deciziei 231/18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău, a fost înființată în temeiul Legii 15/1990, urmare a reorganizării fostelor unități economice de stat (Întreprinderea Comercială de Stat pentru Alimentație Publică Buzău). Conform art. 20 din Legea 15/1990, bunurile din patrimoniul societății au intrat în patrimoniul acesteia, iar printre bunurile dobândite la data înființării, conform Listei activelor, se afla înscris la poziția 15, Restaurantul Buzău, cu o suprafață totală de 701 mp, din care cotă indiviză de 27 mp. Nu rezultă din lista activelor că societatea ar avea în patrimoniu și terenul pe care se aflau construcțiile, astfel că nu au devenit aplicabile prevederile Hotărârii de Guvern nr. 834/1991 pentru atestarea dreptului de proprietate asupra terenurilor."*

Construcția cu destinația actuală a fost edificată odată cu blocurile de locuințe, la parterul acestora, la acel moment fiind același titular al dreptului de proprietate asupra terenului și clădirii; societatea de stat avea dreptul de administrare directă asupra construcțiilor din patrimoniul său.

Prin Hotărârea 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. Buzău a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău*, a fost aprobat studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării către S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU a terenurilor enumerate mai sus, la punctele a)-f). La acel moment, prețul de vânzare al terenurilor a fost stabilit prin rapoartele de evaluare înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 113.400 din 25.06.2024 prin care s-au evaluat terenurile de la punctele a), b), c) și d) la valoarea de 156.500 euro, și nr. 143.605 din 19.08.2024 prin care s-au evaluat terenurile de la punctele e) și f) la valoarea de 16.210 euro, rezultând valoarea estimată totală pentru cele 6 terenuri de 172.710 euro.

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

- Raportul de evaluare înregistrat la nr. 158.700 din **07.10.2026**:

a) **96.990 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) **101.290 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) **4.300 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) **4.630 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. 158.699 din **07.10.2026**:

e) **3.890 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) **13.580 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. 158.700 din 07.10.2026 și nr. 158.699 din 07.10.2026, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş Radu:

a) **96.990 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) **101.290 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) **4.300 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) **4.630 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) **3.890 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) **13.580 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 224.680 euro, plătibilă în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, 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. 161.480 din 13.10.2026.

În urma negocierilor, prețul propus de proprietar și acceptat de S.C. GASTRONOM S.A. a fost de **224.680 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Plata se va face în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, 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 preţul terenurilor, la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată, precum şi suma de 4.800,00 lei, reprezentând contravaloarea rapoartelor de evaluare înregistrate la nr. 158.699 din 07.10.2026 și nr. 158.700 din 07.10.2026, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Ţigănuş Radu, conform facturii nr. CABI77 din 06.10.2026.

S.C. GASTRONOM S.A. BUZĂU va suporta şi 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 superficie 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 superficie 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, şi 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 şedinţei Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Şef Serviciu Evidență Patrimoniu și Licitații,
Cătălin Manea

[redacted]

Întocmit,
Luminita Roșu

[redacted]

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

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

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

Cu deosebita consideratie,

DIRECTOR,
Ec. Liliana Popa

SOCIETATE COMERCIALĂ GASTRONOM S.A. BUZĂU-ROMÂNIA

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
Nr. 185819
ZIUA 17 LUNA 10 ANUL 2024

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

Nr. 710/17.10.2024

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 Comerțului sub nr. J10/60/1991, având C.U.I. RO 1154474, reprezentată legal prin Ec. [redacted] în calitate de director, vă solicităm sa ne aprobati cumpărarea terenurilor, cota indiviză si exclusivă, aferente spatiilor 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 si au fost permanent in folosinta Gastronom S.A (fost ICSAP), inca de la data construcției si a darii in folosință a spatiului/spatiilor comercial/e aflate in proprietatea noastra.

Necesitatea achizitionarii acestor terenuri este motivata de faptul ca suntem in situatia de a nu ne putea intabula spatiile comerciale aflate in proprietate, operatiune care presupune intabularea concomitenta atat a cladirilor cat si a terenurilor.(Ordin nr. 600/2023, art.284 si art.116)

Aceasta intabulare/inscriere in cartea funciara, este necesara pentru desfasurarea activitatii cat si pentru modernizarea spatiilor aflate in patrimoniul societatii, modernizare pentru care este necesara obtinerea autorizatiilor de construire potrivit legii. Astfel de autorizatii de construire nu se pot obtine daca spatiul respectiv nu este inscris in cartea funciara.(Legea nr. 50/1991, art.7, lit. b)

Mentionam ca societatea Gastronom SA plateste taxă de folosință pentru suprafatele de teren aferente acestor spații comerciale.

Anexam prezentei lista terenurilor pe care dorim sa le achizitionam.

Cu deosebita considerație,

DIRECTOR,

Ec. [redacted]

[redacted]

GASTRONOM S.A. BUZAU-ROMANIA

Anexa 1

LISTA TERENURI

Nr. crt.	Imobil	Adresa
1	Restaurant Dealul Mare	Bd. Unirii N. bl. C1, sc. B si C, parter
2	Cofetaria Dealul Mare	Bd. Unirii N. bl. C1 parter
3	Bar Paradis	Bd. Unirii, bl. 10D parter si etj. 1
4	Bar Central	Bd. Unirii, bl. 10B parter si etj. 1
5	Cofetaria Garofita	Bd. Unirii S. bl. L1 parter
6	Bar de zi Unirii	Bd. Unirii S. bl. O2 parter
7	Pizza Unirii	Bd. Unirii S. bl. B3 parter
8	Patiseria Unirii	Bd. Unirii S. bl. P13 parter
9	Cofetaria Doina	Bd. Unirii S. bl. E2 parter
10	Restaurant Buzau	Bd. Unirii S. Adicent bl E1-2 - UNIRII parter
		Bd. Unirii S. bl. E1 parter
		Bd. Unirii S. bl. E2 parter
		Bd. Unirii S. Adicent bl E1-2 - AL ARINULUI parter
11	Lacto Dorna	Bd. Unirii S. bl. E1 parter
		Bd. Unirii S. adicent bl. E1 - UNIRII parter
		Bd. Unirii S. adicent bl. E1 - ARINULUI parter
12	Bar Melody	Bd. N. Balcescu, bl. 11 parter
13	Lacto Pensiune Modern	Bd. N. Balcescu, bl. B3 parter
14	Cofetaria Dacia	Piata Dacia, bl. 1-2 Dacia parter
15	Snack Bar	Piata Dacia, bl. 3 Dacia parter
16	Café Expres	Centru, bl B2 (bl.1 din acte) Dacia parter
17	SEDIUL SOCIETATII	Str. Ion Baiesu, bl. 4 (BL 4-5 IN ACTE) etj. 1
18	Patiseria Dacia	Str. Ion Baiesu, bl. 4-5 parter
19	Bar Micro III	Str. Pietroasele, Micro III, bl. D3 parter
20	Cofetaria 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. B4 parter

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURA GENERALĂ -
NR. 201448
ZIUA 12 LUNA 11 ANUL 2024

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

Nr. 478/12.11.2024

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

In atentia domnului Primar Constantin Toma

Ref : Revenire la adresa noastra nr. 710/17.10.2024
Subiect: cumpararea cotelor indivize de teren aferente a 23 spatii comerciale, proprietatea societatii GASTRONOM SA, situate la parter de bloc

Stimati domni,

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

1. **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 intreaga 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 excepție de la prevederile art. 363 alin. ( ), 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 preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz".*

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

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

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

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

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

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

Administrator unic,

[redacted]

SOCIETATEA COMERCIALA GASTRONOM SA BUZAU-ROMANIA

ROMÂNIA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BUZĂU

1. CLM
2 PATRIMONIU

[redacted]

Nesecret
Nr.9537/06.07.2026
Ex. nr. 1/2
Se comunică

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 28 11878 6
ZIUA ..... LUNA 07 ANUL 2026

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-În atenția d-lui Primar/d-lui Secretar General al U.A.T./Consiliului Local
MUNICIPIUL BUZĂU

În urma exercitării controlului cu privire la legalitatea actelor autorităților administrației publice locale transmise de dumneavoastră, în conformitate cu prevederile art. 249 alin. (4), ale art. 252 alin. (1) lit. (c) și ale art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 6 alin. (1), pct. III din H.G. nr. 906/2020 pentru punerea în aplicare a unor prevederi ale O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, am constatat următoarele:

În urma comunicării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64/30.04.2026 de către Secretarul General al Municipiului Buzău, prin adresa nr. 73194/07.05.2026, înregistrată la Instituția Prefectului – Județul Buzău sub nr. 6508/07.05.2026, precum și ca urmare a adresei nr. 190/CLM/02.07.2026 înregistratĂ la Instituția Prefectului – Județul Buzău sub nr.9335/02.07.2026, prin care s-a solicitat exercitarea controlului de legalitate asupra hotărârii menționate, actul administrativ a fost analizat în cadrul controlului de legalitate exercitat de prefect, în temeiul prevederilor art. 197 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Din analiza documentației care a fundamentat adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 64/30.04.2026 *pentru aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău*, respectiv a referatului de aprobare nr. 104/CLM/21.04.2026, a raportului comun de specialitate nr. 63.741/21.04.2026, a procesului-verbal de negociere înregistrat la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 62.675/20.04.2026, precum și a celorlalte înscrisuri anexate, se constată că nu rezultă existența unor documente doveditoare din care să reiasă, în mod expres și neechivoc, că S.C. GASTRONOM S.A. este proprietara construcțiilor aferente terenurilor ce fac obiectul vânzării.

PATRIMONIU
1. Rog completati documentația, în sensul celor cerute de Prefectură.
2. Dacă astfel de înscrisuri nu există, proiect de hotărâre pentru revocarea HCL 64/[redacted]

Nr. 2 ex

Deşi în cuprinsul referatului de aprobare sunt invocate Decizia Prefecturii Judeţului Buzău nr. 231/18.10.1990 privind înfiinţarea societăţii, Hotărârea Guvernului nr. 597/1992 privind trecerea societăţii sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, raportul istoric emis de O.N.R.C., precum şi alte înscrisuri privind evoluţia juridică a societăţii, aceste documente prezintă exclusiv istoricul reorganizării şi al privatizării societăţii, fără a constitui, prin ele însele, dovada dreptului de proprietate asupra construcţiilor aferente fiecăruia dintre terenurile ce fac obiectul prezentei hotărâri.

Or, potrivit art. 364 alin. (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin excepţie de la procedura vânzării prin licitaţie publică, de dreptul de preempţiune beneficiază constructorii de bună-credinţă ai construcţiilor edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a unităţilor administrativ-teritoriale. Totodată, dispoziţiile art. 32^1 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale reglementează o procedură specială aplicabilă terenurilor aferente construcţiilor aparţinând societăţilor comerciale aflate în ipoteza prevăzută de acest act normativ.

Având în vedere că procedura vânzării prin negociere directă reprezintă o derogare de la regula vânzării prin licitaţie publică, îndeplinirea condiţiilor prevăzute de lege trebuie să rezulte în mod clar din documentaţia care fundamentează actul administrativ. În lipsa unor înscrisuri doveditoare privind dreptul de proprietate al S.C. GASTRONOM S.A. asupra construcţiilor aferente terenurilor ce fac obiectul înstrăinării, nu poate fi verificată îndeplinirea condiţiilor legale care justifică beneficiul dreptului de preempţiune şi, implicit, aplicarea procedurii de vânzare prin negociere directă.

În consecinţă, se impune completarea documentaţiei care a stat la baza adoptării hotărârii cu înscrisuri doveditoare din care să rezulte, în mod neechivoc, dreptul de proprietate al S.C. GASTRONOM S.A. asupra construcţiilor aferente fiecăruia dintre terenurile ce fac obiectul vânzării, în vederea verificării îndeplinirii condiţiilor prevăzute de art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 şi art. 32^1 din O.U.G. nr. 88/1997, până la data de 14.07.2026.

Vă informăm că în cazul în care, ulterior verificării legalităţii actului administrativ comunicat, apar elemente de fapt şi de drept noi care nu rezultă din conţinutul actelui administrativ, ne rezervăm dreptul de a reanaliza legalitatea acestora în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Vă reamintim că răspunderea pentru emiterea/adoptarea actelor administrative vă revine în totalitate, potrivit prevederilor art. 240 din Codul administrativ, iar actele autorităţilor administraţiei publice locale angajează, în condiţiile legii, răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a

funcționarilor publici și personalului contractual din aparatul de specialitate al primarului care, cu încălcarea prevederilor legale, fundamentează din punct de vedere tehnic și al legalității emiterea sau adoptarea lor sau contrasemnează ori avizează, după caz, pentru legalitate aceste acte, precum și că în cazul în care printr-un act administrativ al autorităților administrației publice locale emis sau adoptat fără a fi fundamentat, contrasemnat sau avizat din punct de vedere tehnic sau al legalității s-au produs consecințe vătămătoare, este angajată răspunderea juridică a autorității executive sau deliberative, după caz, în condițiile legii și ale prezentului cod.

Vă mulțumim pentru colaborare.

PREFECT,

Semnat digital de catre
Dimian Leonard
Data: 07.07.2026 08:53:11

SECRETAR GENERAL,

Semnat digital de catre
Piron Nicolae
Data: 06.07.2026 15:44:36

Nr. 2 ex

B-
Web: https://bu.prefectura.mai.gov.ro e-mail: prefect@prefecturabuzau.ro

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Buzău
oraș deschis
open city

INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BUZĂU
Nr. 10949
2026 08 03

Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații
Nr. înregistrare: 121.149/31.07.2026
Către: MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BUZĂU
Bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 48, municipiul Buzău,
În atenția: Domnului Prefect Leonard Dimian
Subiect: răspuns la adresa nr. 9537 din 06.07.2026

Stimate Domnule Prefect,

Urmare adresei dumneavoastră nr. 9537 din 06.07.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 118.786 din 28.07.2026, referitoare la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 privind aprobarea vânzării, prin negociere directă, către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Buzău, vă comunicăm următoarele:

Prin Decizia nr. 231 din 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău privind înființarea Societății Comerciale de Alimentație Publică „GASTRONOM S.A.", începând cu data de 15.10.1990 s-a înființat Societatea Comercială de Alimentație Publică „GASTRONOM S.A.", concomitent cu desființarea Întreprinderii Comerciale de Stat pentru Alimentație Publică Buzău.

Potrivit art. 3 din aceeași decizie, activul și pasivul Întreprinderii Comerciale de Stat pentru Alimentație Publică Buzău au fost preluate integral de Societatea Comercială de Alimentație Publică „GASTRONOM S.A.".

În „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, sunt înscrise, între bunurile preluate de societate, la poziția nr. 15 - Restaurantul Buzău, iar la poziția nr. 60 - Braseria Dorobanți, imobile care fac obiectul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026.

Regimul juridic al acestor bunuri a fost analizat prin Decizia civilă nr. 132/2012 a Tribunalului Buzău, pronunțată în dosarul nr. 17321/200/2010. Instanța a reținut în mod expres că S.C. GASTRONOM S.A. a fost înființată în temeiul Legii nr. 15/1990, ca urmare a reorganizării fostei Întreprinderi Comerciale de Stat pentru Alimentație Publică Buzău și că, potrivit art. 20 din Legea nr. 15/1990, bunurile din patrimoniul societății au intrat în proprietatea acesteia, printre acestea regăsindu-se și Restaurantul Buzău, înscris în Lista activelor la poziția nr. 15.

Totodată, instanța a reținut că Municipiul Buzău este titularul dreptului de proprietate asupra terenului de sub construcție, iar construcția a fost edificată odată cu blocurile de locuințe, la parterul acestora.

În considerarea acestor constatări, Tribunalul Buzău a dispus intabularea dreptului de superficie în favoarea S.C. GASTRONOM S.A., constând în dreptul de proprietate asupra construcției „Restaurant Buzău" și dreptul de folosință asupra terenului aferent.

De asemenea, din Certificatul de atestare fiscală nr. 118836 din 28.07.2026, emis de Primăria Municipiului Buzău - Direcția Economică, rezultă că S.C. GASTRONOM S.A. figurează în evidențele fiscale ca titular al obligației de plată a impozitului pe clădiri pentru:

- Restaurant Buzău, situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc E2-E1, matricola nr. 298435;
- Restaurant/Braseria Dorobanți, situat în municipiul Buzău, str. Dorobanți, bloc 11B-C, matricola nr. 218987.

BUZĂU
Cel mai bun brand de oraș din Europa

Suprafețele aferente imobilelor au fost actualizate în baza documentațiilor cadastrale întocmite de S.C. TETA CONS S.R.L.

Dispozițiile Legii nr. 15/1990 confirmă regimul juridic al bunurilor preluate de societățile comerciale înființate în temeiul acesteia. Astfel, potrivit art. 20 din lege:

„Bunurile din patrimoniul societății comerciale sunt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobândite cu alt titlu."

Rezultă că bunurile cuprinse în patrimoniul societății la data înființării au intrat de drept în proprietatea acesteia, în temeiul legii și al actului de înființare.

Ulterior, prin Hotărârea Guvernului nr. 597 din 28.09.1992 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, s-a prevăzut la art. 2 că societățile comerciale organizate în temeiul Legii nr. 15/1990 prin decizii ale organelor administrației locale de stat trec sub autoritatea consiliilor locale, potrivit anexei nr. 2.

În Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 597/1992, în lista societăților comerciale trecute sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, este înscrisă și societatea „GASTRONOM" S.A.

Coroborarea Deciziei nr. 231/18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău, a Listei activelor întocmite la înființarea societății, a dispozițiilor art. 20 din Legea nr.15/1990, a Hotărârii Guvernului nr. 597/1992, a Deciziei civile nr. 132/2012 a Tribunalului Buzău și a Certificatului de atestare fiscală nr. 118836/28.07.2026 demonstrează că imobilele „Restaurant Buzău" și „Braseria Dorobanți" au intrat în patrimoniul S.C. GASTRONOM S.A. la data înființării societății și se află în proprietatea acesteia.

În consecință, documentele prezentate constituie un ansamblu probator complet, concordant și suficient pentru recunoașterea dreptului de proprietate al S.C. GASTRONOM S.A. asupra construcțiilor aferente celor două imobile, nefiind necesară existența unui alt act constitutiv al dreptului de proprietate, acesta fiind dobândit prin efectul Legii nr. 15/1990 și dovedit prin actele de reorganizare și de preluare a patrimoniului, astfel cum au fost confirmate inclusiv prin jurisprudența obligatorie a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Anexăm prezentei:

- Decizia nr. 231 din 18.10.1990 a Prefecturii Județului Buzău; .
- Lista activelor aflate în patrimoniul Societății Comerciale GASTRONOM S.A. Buzău la data înființării, conform Legii nr. 15/1990;
- Decizia civilă nr. 132/2012 a Tribunalului Buzău, pronunțată în dosarul nr. 17321/200/2010;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 118836 din 28.07.2026 emis de Primăria Municipiului Buzău - Direcția Economică.

Cu stimă,

Constantin Toma,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

[redacted]

Șef Serviciu E.P.L.
Cătălin Manea

[redacted]

Întocmit,
Luminita Rosu

[redacted]

2ex/31.07.2026

K/

ROMANIA
PREFECTURA JUDETULUI BUZAU

DECIZIE Nr. 231

privind înfiinţarea Societăţii comerciale de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A."

Prefectura judeţului Buzău ;

Avînd în vedere :

- Legea nr.15/1990, cap.III., art.17 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale ;

- Hotărîrea Guvernului nr. 1040/25.09.1990 privind înfiinţarea de societăţi comerciale pe acţiuni în comerţul interior ;

In temeiul art.9 din Legea nr.5/1990 privind administrarea judeţelor, municipiilor, oraşelor şi comunelor pînă la organizarea de alegeri locale ,

DECIDE :

Art.1. Incepînd cu data de 15.8.1990 se înfiinţează Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." cu sediul în municipiul Buzău, strada Prelungirea Independenţei bloc 4-5 Dacia.

Cu aceeaşi dată se desfiinţează Intreprinderea comercială de stat pentru alimentaţie publică Buzău, cu sediul în strada Prelungirea Independenţei, bloc 4-5 Dacia.

Art.2. Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." înfiinţată potrivit art.1. se va organiza şi va funcţiona în conformitate cu Statutul societăţii comerciale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1040/1990, avînd ca obiect de activitate :

- producţia şi desfacerea de mărfuri alimentare, preparate culinare, produse de patiserie-cofetărie, băuturi răcoritoare ;

- desfăşurarea de activităţi de prestări servicii şi transporturi ;

- operaţiuni de import - export.

Art.3. Activul şi pasivul Intreprinderii comerciale de stat pentru alimentaţie publică care îşi încetează activitatea se preiau de Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." pe baza bilanţului încheiat la data de 30 iunie 1990.

Capitalul social iniţial va fi modificat corespunzător pe baza reevaluării patrimoniului societăţii comerciale înfiinţate potrivit art.nr.1., care se va finaliza pînă la data de 1 decembrie 1990.

Art.4. Cu data prezentei decizii personalul unităţilor desfiinţate care trece la Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." se consideră transferat în interesul serviciului.

Buzău, 18 octombrie 1990

PREFECT,

Florin Nedelcu

SECRETAR,

Mihai Sălcuţan

PREFECTURA JUDEŢULUI BUZĂU
Conform cu originalul
Şef Birou Secretariat

A V I Z A T

DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE

B U Z A U

L I S T A A C T I V E L O R

AFLATE IN PATRIMONIUL SOCIETATII COMERCIALE "GASTRONOM" S.A. BUZAU LA DATA INFIINTARII CONFORM LEGII NR.15/1990

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

36.RESTAURANTUL "DEALUL ZORILOR"	186		
37.LABORATOR CARMANGERIE	1.921		
38.BIROURI STR.PACII	1.251		
39.AUTOSERVIREA "RAPID"	830		
40.BUFET "DALIA"	62		
41.BUFET "METALLAST"	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 "CIRESICA"	21		
50.RESTAURANTUL "POMUL VERDE"	528		
51.COCOSERIE MICRO III	50		
52)BAR DE ZI MICRO III	15		15
53).COFETARIA "MACUL ROSU"	30		30
54.BUFET "BRAILITA"	99		4
55.BUFET "SIRET"	473		
56.CHIOSC 14 MICRO V	10		
57.CHIOSC 5 MICRO V	35		
58.BUFET "HORTICOLA"	75		
59).PATISERIA "DOROBANTI"	38		38
60.BRASERIA "DOROBANTI"	70		70
61).COFETARIA "DOROBANTI"	31		31
62.PATISERIA UNIRII - BARIERA FOCSANI	288		15
63.COFETARIA "CORSO"	444		
64.RESTAURANTUL "PARCUL TINERETULUI"	3.623		832
T O T A L	33.976		2.367

DIRECTOR ECONOMIC, COMP.ADMINISTRATI

[redacted]

Ec.VLASE GHEORGHE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

JUDETUL BUZAU CONSILIUL

Dosar nr. 17321/200/2010

ROMÂNIA

TRIBUNALUL BUZĂU
SECŢIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 132/2012
Şedinţa publică de la 25 mai 2012
Completul constituit din:
Preşedinte: Angelica Miu
Judecător: Mihaela Nazarie
Grefier: Cristina Coman

Pe rol se află judecarea apelului civil declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimaţii MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR, şi OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUZĂU-BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, cu sediul în mun. Buzău, bd. N. Bălcescu, nr. 48, jud. Buzău.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică, au lipsit părţile, apelanta fiind reprezentată de avocat Sîrbu Agnes Isabelle.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, care învederează că este lipsă de procedură cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, nefiind restituită dovada de citare, dosarul este la prim termen de judecată, apelul este motivat, timbrat, nu s-a formulat întâmpinare, după care:

Apărătorul apelantei învederează că nu înţelege să se judece în contradictoriu şi cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, care nu poate fi parte în dosarele având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară.

Tribunalul constată că nu este lipsă de procedură în cauză şi dispune rectificarea citativului în sensul că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău nu este parte în proces, întrucât la instanţa de fond s-a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a acestuia şi nicio parte nu a exercitat calea de atac pentru a critica soluţia dată asupra acestei excepţii.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle arată că nu mai are cereri de formulat.

Instanţa, nemaifiind cereri de formulat, probe de administrat, constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul pe cererea de apel.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle, având cuvântul pentru apelantă, solicită admiterea apelului aşa cum a fost formulat, casarea sentinţei şi admiterea plângerii împotriva încheierilor de respingere a cererilor de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău". Arată că alături de actele depuse la O.C.P.I. , a mai depus şi dovada în sensul că foloseşte terenul respectiv. Suntem în prezenţa unui contract real, folosesc terenul legal şi plătesc preţul folosinţei. A solicitat să se dispună intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" şi a dreptului de folosinţă asupra terenului pe care a fost ridicată construcţia, acesta din urmă fiind recunoscut implicit de Primăria mun. Buzău, care este proprietara terenurilor. Solicită obligarea intimatei la cheltuieli de judecată.

După deliberare,

INSTANŢA

Asupra apelului civil de faţă:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău, la data de 21.12.2010, sub nr. 17321/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 si 50452 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun.

Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând anularea încheierilor cu nr. 42536 si 50452 pronunţate în dosarele nr. 42536/06.10.2010 si 50452/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17322/200/2010, a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42530 şi 50453 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter.

Un alt dosar a fost depus la data de 21.12.2010, sub nr. 17323/200/2010, prin care petenta a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42524 si 50455 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42524 si 50455 pronunţate în dosarele nr. 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17324/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42541 si 50454 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42541 şi 50454 pronunţate în dosarele nr. 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

În motivarea cererilor, petenta a arătat că este proprietara imobilului Restaurant Buzău situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, restaurant Buzău, în baza Deciziei nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău a Prefecturii Buzău, care se completează cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Buzău – poziţia nr. 15 din listă.

S-a învederat instanţei că, în data de 16.10.2010, petenta a depus prin PFA Sorin Busuioc o cerere prin care solicita intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 - restaurant Buzău. La această cerere a anexat copie de pe Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău, a Prefecturii, completată cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice – poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 şi E 2 parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău. Cererea petentei de intabulare a dreptului de proprietate a fost respinsă prin încheierile menţionate în cuprinsul cererilor de chemare în judecată, cu motivaţia că nu s-a depus un act din care să rezultc că petenta are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului. De asemenea, s-a respins şi cererea de reexaminare pe care petenta a formulat-o în termen legal cu privire la încheierile de carte funciară menţionate.

A susţinut petenta că i-ar fi fost respinsă în mod nejustificat, întrucât din actele depuse de către aceasta la Oficiul de Cadastru reiese că are un drept de folosinţă asupra imobilului Restaurant Buzău, fapt ce rezulta din Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 şi E 2 parter şi limitrof acestora. Se arată că spaţiul comercial care este amplasat pe terenurile despre care face vorbire hotărârea este proprietatea societăţii Gastronom S.A. Buzău, creând în acest fel o prezumţie asupra faptului că societatea are un drept de folosinţă asupra terenurilor respective.

Petenta a precizat că, din cuprinsul certificatului de atestare fiscală emis de Primăria Buzău – Direcţia Economică reiese că plăteşte Primăriei Buzău, proprietara terenurilor, o taxă de folosinţă a acestor terenuri. Din punctul de vedere al petentei, depunerea Hotărârii nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 si E 2 parter şi limitrof acestora şi a certificatului de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău reprezintă înscrisuri prin care se constată că, în sensul avut în vedere de legiuitor în art. 47, coroborat cu art. 19 din Legea nr. 7/13.03.1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a existenţei unui drept de folosinţă al acestui teren constituit în favoarea petentei de către Primăria Buzău. Aceste înscrisuri ar reprezenta dovada acordului de voinţă dintre petentă şi Primăria Buzău în sensul producerii de efecte juridice, fiind în prezenţa unui contract de folosinţă a acestui teren, contract cu titlu oneros, atât timp cât petenta plăteşte pentru teren o taxă de folosinţă.

În drept, au fost invocate dispoziţiile Legii nr. 7/1996, rep., şi ale Codului civil.

La data de 05.04.2011, petenta şi-a precizat acţiunea, arătând că înţelege să se judece în contradictoriu cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi, în subsidiar, cu Primăria mun. Buzău. A solicitat conexarea la dosarul cu nr. 17321/200/2010 a dosarelor cu nr. 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, dosare aflate pe rolul Judecătoriei Buzău, faţă de împrejurarea că aceste dosare, deşi vizează încheieri de carte funciară diferite, se referă la un singur imobil, Restaurant Buzău, situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 – E 2, parter, judeţul Buzău, imobil pentru care s-au solicitat mai multe numere cadastrale.

Intimatul Oficiu de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale pasive, faţă de caracterul necontencios al plângerii.

La termenul din 30.05.2011, petenta şi-a cererea, sub aspect subiectiv, arătând că înţelege să se judece cu Municipiul Buzău, în calitate de intimat, iar nu cu Primăria municipiului Buzău.

A fost admisă excepţia conexităţii, la termenul de judecată din data de 03.10.2011, instanţa constatând că între obiectul şi cauza dosarelor nr. 17321/200/2010, 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, aflate pe rolul aceluiaşi complet de judecată, există o strânsă legătură, plângerile fiind îndreptate împotriva încheierilor de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, jud. Buzău.

S-a admis şi excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/17.10.2011, au fost respinse plângerile conexate.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că, prin cererile de recepţie a documentaţiei cadastrale şi prima înscriere, intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530,42536 şi 42541, petenta S.C. „GASTRONOM" S.A. Buzău, prin mandatar Busuioc Sorinel, a solicitat O.C.P.I. Buzău intabularea dreptului de proprietate imobilului-construcţie situat în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2.

Conform încheierilor de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, O.C.P.I. Buzău a respins cererea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei din mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2, cu motivarea că nu s-a răspuns referatului de completare prin care se solicita depunerea unui act din care să rezulte dreptul de folosinţă al petentei asupra terenului, nefiind îndeplinite prevederile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

S-a constatat că a fost urmată procedura prealabilă, de reexaminare, aceasta fiind respinsă prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010.

Instanţa a reţinut prevederile art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, conform cărora dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

S-a constatat că, potrivit Deciziei nr. 231/18.10.1990 a Prefecturii jud. Buzău s-a hotărât ca, începând cu data de 15.10.1990, să se înfiinţeze Societatea Comercială de Administraţie Publică Gastronom S.A. În cuprinsul Listei activelor aflate în patrimoniul societăţii se afla şi Restaurantul Buzău, cu suprafaţa totală de 162 mp, din care 13 mp suprafaţa indiviză.

Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2 şi terenul în suprafaţă de 306.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2.

S-a reţinut că, în baza Hotărârii Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010, prin încheierile de carte funciară nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010 s-a admis cererea de prima înregistrare, intabulare, formulată de Primăria Buzău şi s-a intabulat în favoarea municipiului Buzău dreptul de proprietate cu privire la suprafeţele de teren aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău" enumerate în cuprinsul actului menţionat.

Conform certificatului de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, petenta figurează în evidenţele fiscale cu Restaurant Buzău situat în str. Unirii, bl. E 2 – 1, debitele fiind achitate la zi la bugetul local.

Prima instanţă a apreciat, raportat la motivele de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei, că înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil, care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar. S-a concluzionat că înscrierea în cartea funciară nu poate privi dreptul de proprietate asupra unei construcţii, ci dreptul de proprietate sau al drept real asupra unei suprafeţe de teren, cu sau fără construcţii. Din documentaţia depusă la dosar a rezultat că terenurile aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, sunt proprietatea domeniului privat al mun. Buzău, însă petenta nu a depus la dosar înscrisul original sau copia legalizată de pe acesta din care să rezulte că este titulara vreunui drept real asupra suprafeţelor de teren menţionate, care să facă obiectul înscrierii în cartea funciară, orice convenţie în acest sens fiind negată de către intimatul Municipiul Buzău.

Împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, a declarat apel petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău, cererea fiind înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, sub nr. 17321/200/2010 din data de 03.05.2012.

A solicitat admiterea apelului, casarea sentinţei şi, pe fond, admiterea plângerilor făcute împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 şi 50452, emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42536/06.10.2010 şi 50452/25.11.2010; nr. 42530 şi 50453 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42530/06.10.2010 şi 50453/25.11.2010; 42524 şi 50455 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010; nr. 42541 şi 50454 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010; să se dispună înscrierea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, parter, judeţul Buzău.

În dezvoltarea motivelor de apel, petenta a arătat că, în data de 06.10.2010, a depus prin P.F.A. Busuioc Sorinel patru cereri, pentru fiecare număr cadastral în parte, prin care a solicitat intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului construcţie „Restaurant Buzău", situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1, judeţul Buzău.

Odată cu aceste cereri au fost depuse, în copii legalizate, Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom SA Buzău a Prefecturii Buzău, completată cu „Lista

activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom SA Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990", emisă de Direcţia Finanţelor Publice a Judeţului Buzău – poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat la municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reiesea faptul că societatea Gastronom SA a Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău.

Apelanta a mai precizat că a solicitat doar intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei, nu şi asupra terenului, mai mult chiar, din actele depuse şi pe care le-a menţionat anterior, a arătat clar că terenul pe care este situată construcţia face parte din domeniul privat al municipiului Buzău şi a solicitat înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău", proprietatea societăţii „Gastronom" S.A. Buzău aflându-se la parterul blocurilor E1 şi E2 pe o suprafaţă de teren limitrofă acestor blocuri.

Cererile de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului Restaurant Buzău au fost respinse prin încheierile nr. 42536 din 06.10.2010, 42530/06.10.2010, nr. 42524/06.10.2010 şi nr. 42541/06.10.2010, cu motivaţia că nu a depus un act din care să reiasă faptul că are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului menţionat.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/2011, Judecătoria Buzău a respins plângerea, în principal, pe considerentul că „înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar.

A considerat soluţia dată de instanţa de fond ca fiind netemeinică şi nelegală, deoarece se bazează pe o interpretare restrictivă a legii, care ar lăsa în afara sistemului de intabulare proprietarii construcţiilor care nu sunt şi proprietari ai terenului pe care se află construcţia, ceea ce ar veni în contradicţie cu scopul Legii nr. 7/1996, acela de a crea un sistem de evidenţă al proprietăţii asupra imobilelor şi chiar cu prevederile acestei legi.

A afirmat acest lucru, deoarece din interpretarea prevederilor art. 1 alin. 1, alin. 5 şi alin. 6 reiese că pot fi obiect al intabulării în cartea funciară şi construcţiile.

S-a învederat instanţei că, pe tot parcursul procedurii, a arătat faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău este titulara unui drept real de folosinţă asupra terenului pe care se află amplasat spaţiul comercial Restaurant Buzău. A arătat în plângerile sale că, deşi nu există un înscris încheiat între părţi care să reglementeze folosinţa acestui teren, faptic, societatea „Gastronom" S.A. Buzău foloseşte acest teren.

Pe lângă situaţia de fapt evidentă a folosirii de către societate a terenului pe care se află amplasată construcţia, a susţinut că a dovedit cu acte că acest drept de folosinţă este recunoscut implicit de Primăria Buzău. Astfel, în Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor El şi E2 parter şi limitrof acestora, act emis de Primăria municipiului Buzău, se recunoaşte implicit dreptul de folosinţă atunci când, în partea finală a acestei hotărâri arată că „propune atestarea la domeniul privat al municipiului Buzău a terenurilor aferente spaţiului comercial aflat în proprietatea Societăţii Comerciale Gastronom S.A. Buzău"- penultimul alineat al hotărârii - terenurile despre care se face vorbire în această hotărâre fiind cele pe care se află situată construcţia, dreptul de folosinţă al societăţii Gastronom S.A Buzău asupra acestor terenuri născându-se chiar de la data edificării construcţiei.

S-a învederat instanţei că apelanta a depus la dosarul cauzei certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010, emis de Primăria Buzău, din care reiese că figurează cu debitele achitate la zi pentru Restaurant Buzău - str. Unirii, bl E1-E2, parter, valoare de inventar 299,716 RON + teren folosinţă suprafaţa 701 m.p.

A precizat că, întrucât este vorba despre un contract care are drept obiect un drept real - dreptul real de folosinţă - conform art. 971 din Codul Civil, pentru existenţa valabilă a unui asemenea contract este suficient să existe acordul de voinţă dintre părţi şi tradiţiunea lucrului. Nu

se cere nici „ad validitatem" şi nici „ad probationem" un înscris, aceste contracte putând fi probate prin orice mijloc de probă.

Negarea de către Primăria Buzău, pe parcursul judecării plângerilor a constituirii unui drept de folosinţă asupra terenului nu ar putea fi luată în considerare din cel puţin 3 motive evidente: societatea foloseşte terenul respectiv de la ridicarea construcţiei de la sfârşitul anilor '70 şi începutul anilor '80; pe terenul acesta se afla construit un bloc de 10 nivele, la parterul căruia se afla spaţiul comercial „Restaurant Buzău", lucru care practic face imposibil ca Primăria să solicite o eventuală eliberare a terenului de către societate; societatea Gastronom S.A. Buzău a plătit întotdeauna Primărici Buzău o taxă de folosinţă.

Apelanta a considerat că refuzul înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei este nejustificat, întrucât, chiar dacă s-ar considera că actele pe care le-a prezentat societatea nu reprezintă un înscris semnat de părţi din care să reiasă explicit folosirea terenului aferent construcţiei, în sensul dispoziţiilor art. 20 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, dreptul de proprietate asupra construcţiei trebuia înscris deoarece folosirea terenului este un fapt juridic de necontestat, situaţie în care se încadrează în prevederile art. 17 alin 1 din Legea nr. 7/1996.

Apelul a fost legal timbrat, cu taxă judiciară de timbru de 16 lei, conform art. 11 alin. 1, rap. la art. 13 din Legea nr. 146/1997, şi timbre judiciare de 0,60 lei, potrivit art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 32/1995.

Intimatul, Municipiul Buzău, nu a formulat întâmpinare, în termenul şi condiţiile stabilite de art. 289 alin. 2 din Codul de procedură civilă.

Analizând apelul de faţă prin prisma criticilor formulate, a materialului probator şi a prevederilor legale incidente în cauză, tribunalul constată că acesta este fondat pentru următoarele considerente:

În esenţă, ceea ce susţine apelanta că ar justifica intabularea dreptului său de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" în cărţile funciare deschise pentru terenul proprietatea Municipiului Buzău ar fi convenţia existentă între cei doi proprietari, având ca obiect folosinţa terenului.

Tribunalul constată că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi prima instanţă au considerat că era necesar ca apelanta (titularul dreptului de proprietate asupra construcţiei) să facă dovada, cu un înscris, asupra dreptului de folosinţă asupra terenului pe care se află edificată construcţia.

Prin cererile de intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530, 42536 şi 42541, apelanta a solicitat Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2 – „Restaurant Buzău". Registratorul de carte funciară a respins cererile, prin încheierile de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, cu motivarea indicată mai sus, apreciind că nu sunt îndeplinite dispoziţiile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

Şi cererile de reexaminare formulate împotriva încheierilor de carte funciară, în baza art. 50 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, au fost respinse de către registratorul-şef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul, prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010. S-a reţinut aceeaşi motivaţie din încheierile de respingere a cererilor de intabulare în cartea funciară, respectiv lipsa documentului din care să rezulte dreptul real pe care proprietarul construcţiei îl are asupra terenului aferent acesteia.

Tribunalul constată că apelanta S.C. „Gastronom" S.A., potrivit Deciziei 231/18.10.1990 a Prefecturii Judeţului Buzău (fila 12 din dosarul primei instanţe), a fost înfiinţată în temeiul Legii nr. 15/1990, urmare a reorganizării fostelor unităţi economice de stat (Întreprinderea Comercială de Stat pentru Alimentaţie Publică Buzău). Conform art. 20 din Legea nr. 15/1990, bunurile din patrimoniul societăţii au intrat în proprietatea acesteia, iar printre bunurile dobândite la data înfiinţării, conform Listei activelor (fila 13), se afla înscris la poziţia 15, Restaurantul Buzău, cu o suprafaţă totală de 701 m.p., din care cotă indiviză de 27 m.p. Nu rezultă din lista activelor că societatea avea în patrimoniu şi terenul pe care se aflau construcţiile, astfel că nu au devenit

aplicabile prevederile H.G. nr. 834/1991 pentru atestarea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Municipiul Buzău este titularul dreptului de proprietate asupra terenului de sub construcţia restaurantului şi a celui aferent, cu menţiunea că, în ceea ce priveşte proprietarii apartamentelor situate în acelaşi imobil sunt aplicabile prevederile art. 36 din Legea nr. 18/1991 privind emiterea ordinului prefectului, de stabilire a dreptului de proprietate indiviză. Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 (fila 15 din dosarul primei instanţe) s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2, şi terenul în suprafaţă de 306.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2. S-a recunoscut prin această hotărâre că apelanta Gastronom S.A. Buzău este proprietarul spaţiilor comerciale.

Pe baza acestui act de atestare a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe care se află Restaurantul Buzău s-au deschis cărţile funciare nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010.

Pentru acest teren, apelanta, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 (fila 14) eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, plăteşte taxele locale pentru teren, având folosinţa terenului în suprafaţă totală de 701 m.p. (suprafaţă precizată şi în actul de înfiinţare, lista anexă, poziţia 15).

Fapt necontestat, construcţia cu destinaţia actuală a fost edificată odată cu blocurile de locuinţe, la parterul acestora, la acel moment fiind acelaşi titular al dreptului de proprietate asupra terenului şi clădirii. Societatea de stat avea dreptul de administrare directă asupra construcţiilor din patrimoniul său. Exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, după înfiinţarea societăţii apelante şi după atestarea apartenenţei terenului la domeniul privat al Municipiului Buzău, se face de către doi proprietari: apelanta asupra construcţiilor şi pârâtul asupra terenului pe care sunt edificate acestea (în indiviziune cu ceilalţi proprietari ai apartamentelor). Dreptul real pe care l-a invocat apelanta şi pe care l-a dovedit cu înscrisurile analizate este cel de superficie, constând în dreptul său (în calitate de superficiar) asupra construcţiilor care se află pe terenul care aparţine unei alte persoane (intimatul-pârât), asupra căruia are un drept de folosinţă. Constatarea acestui drept real a rezultat din actele care au însoţit cererea de intabulare, putea fi calificat astfel, în raport de motivele de fapt ale cererii, plângerii, pe baza înscrisurilor, neputându-se impune apelantei să recurgă la o altă acţiune, pentru constatarea unui drept care rezultă deja din titlul său.

Potrivit art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil, iar acest act care atestă dreptul de superficie al apelantei este decizia de înfiinţare.

Conform art. 47 din Legea nr.7/1996 cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial şi va fi însoţită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere, iar copia legalizată a deciziei de înfiinţare îndeplinea cerinţa legală.

Faţă de aceste considerente, tribunalul apreciază că, în raport de situaţia de fapt reţinută mai sus şi normele aplicabile, menţionate, în temeiul art. 296 din Codul de procedură civilă, calificând dreptul real a cărui înscriere s-a solicitat, în raport de actele prezentate, va admite apelul şi va schimba, în tot, sentinţa, în sensul că vor fi admise plângerile conexe, se vor desfiinţa încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010, se va dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de

306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p. teren nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p. teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1 şi asupra suprafeţei de 13 m.p. teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

În baza art. 274 din Codul de procedură civilă, raportat de soluţia la care a ajuns instanţa de apel în urma deliberării, va fi obligat intimatul la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către apelantă, în sumă totală de 49,8 lei, reprezentând taxele judiciare de timbru şi timbrele judiciare.

Hotărârea este supusă recursului, în termen de 15 zile de la comunicare, potrivit art. 299, art. 301 din Codul de procedură civilă, şi, sub sancţiunea nulităţii, se motivează prin însăşi cererea de recurs sau înăuntrul termenului.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:

Admite apelul declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimatul MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR.

Schimbă, în tot, sentinţa apelată, în sensul că admite plângerile conexe, desfiinţează încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010 şi dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de 306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p., teren cu nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p., teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1, şi asupra suprafeţei de 13 m.p., teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

Obligă intimatul la 49,8 lei cheltuieli de judecată către apelantă.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţa publică de la 25 mai 2012.

Preşedinte,
Angelica Miu

Judecător,
Mihaela Nazarie

Grefier,
Cristina Coman

TRIBUNALUL BUZĂU
Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul acestui tribunal nr. 17321/200/2010
Definitivă

[redacted]

Red./thred. M.N.
4 ex./21.06.2012
Dosar prima instanţă:
17321/200/2010 – Judecătoria Buzău
Judecător prima instanţă
Andreea Bunea

Operator de date cu caracter personal
înregistrat sub nr. 8214

Cod certificat fiscal: 0139842894 **Numar 118836 din 28.07.2026**

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate şi nu conferă această calitate.

Județul Buzau, PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
Buzau

Codul de identificare fiscală(C.I.F.): 4233874

28.07.2026 11:23

Utilizator Servicii Online
AvansisOnlineBO2

Rol: 1205770 Contribuabil: SC GASTRONOM SA - Rol vechi: 89462

CUI/CF: 1154474

Adresa: STRADA ION BAIESU Nr. FN, Bloc 4-5, MUNICIPIUL BUZAU, judetul Buzau

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE ŞI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei RUSU MARIA ALEXANDRA, nr. 118836 / data 28.07.2026 cu domiciliul in PRIMAVERII, Nr. 170, loc. PLEŞEŞTI SAT, jud. Buzau, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria ZB nr. 099187, cu C.N.P. 2980501211188, avand calitatea de reprezentant, şi a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităţilor administraţiei publice locale la **nr. de rol nominal unic 1205770** se atestă următoarele:

Denumire SC GASTRONOM SA, cu sediul in STRADA ION BAIESU Nr. FN, Bloc 4-5, MUNICIPIUL BUZAU, judetul Buzau , figurează în evidenţele fiscale cu următoarele bunuri:

Adresa	Matricola	Descriere
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 2 Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**218919**	**Teren folosinţă , Zona A, 630.00 mp ocupat , Total: 630.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 2,Nr.4,Bl.,Ap.,Spr ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 2 Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**218920**	**Teren folosinţă , Zona A, 25.00 mp ocupat , Total: 25.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 2,Nr.4,Bl.,Ap.,Spr ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC 10D, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**218922**	**Nr. matricolă:1 Teren folosinţă , Zona A, 54.00 mp ocupat , Total: 54.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.10D,Ap., ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC 10B, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**218924**	**Nr. matricolă:1 Teren folosinţă , Zona A, 35.00 mp ocupat , Total: 35.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.10B,Ap., ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC P1, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**218925**	**Teren folosinţă , Zona A, 77.00 mp ocupat , Total: 77.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.P1,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC E1, APT. 10954, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	**298411**	**Nr. matricolă:nr inv-10954 Nume imobil: LACTO DORNA, NR.INV-10954, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 289.00 mp, NumeCladireFiscala: LACTO DORNA, NR.INV-10954; Valoare impunere clădire: 505654.00 Val. eval 505654.00 Dată construcţie 01.01.1985; Total valoare imp. clădire 505654.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970**
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

Prezentul înscris conţine date cu caracter personal ce intră sub protecţia Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum şi terţele persoane care intră în posesia acestuia au obligaţia de a proteja, conserva şi folosi datele cu caracter personal în condiţiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri..... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Imobil, Adresa: STRADA INDEPENDENTEI Nr. 4, APT. 10140, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298415	Nr. matricolă:nr inv-10140 Nume imobil: ZAHANA PIATA, NR.INV-10140, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 227.61 mp, NumeCladireFiscala: ZAHANA PIATA, NR.INV-10140; Valoare impunere clădire: 237455.00 Val. eval 237455.00 Dată construcţie 01.01.1947; Total valoare imp. clădire 237455.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970 SC=227.61 MP
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 2 Nr. FN, BLOC C1, APT. 11009, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298423	Nr. matricolă:nr inv-11009 Nume imobil: CLAD.DEALU MARE, NR.INV-11009, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 1033.00 mp, NumeCladireFiscala: RESTAURANT; Valoare impunere clădire: 1752135.00 Val. eval 1752135.00 Dată construcţie 01.01.1983;Nume imobil: CLAD.DEALU MARE, NR.INV-11009, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala - CAEN 9200, Suprafaţă desfăşurată: 1033.00 mp, NumeCladireFiscala: cofetarie-sala jocuri; Valoare impunere clădire: 215208.00 Val. eval 215208.00 Dată construcţie 01.01.1983; Total valoare imp. clădire 1967343.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970 LA PARTER ESTE COFETARIA "DEALUL MARE"
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER EPISCOPIEI Nr. FN, BLOC D2, APT. 11012, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298424	Nr. matricolă:nr.inv-11012 Nume imobil: NR.INV-11012, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 87.00 mp, NumeCladireFiscala: BAR , NR.INV-11012; Valoare impunere clădire: 174356.00 Val. eval 174356.00 Dată construcţie 01.01.1982; Total valoare imp. clădire 174356.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. PIZZA, BLOC B3, APT. 11017, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298428	Nr. matricolă:nr inv-11017 Nume imobil: PIZZA UNIRII, NR.INV-11017+investitii, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 585.00 mp, NumeCladireFiscala: PIZZA UNIRII, NR.INV-11017; Valoare impunere clădire: 959135.00 Val. eval 959135.00 Dată construcţie 01.01.1983; Total valoare imp. clădire 959135.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. DOINA, BLOC E2, APT. 11022, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298433	Nr. matricolă:nr inv-11022 Nume imobil: COFET.DOINA, NR.INV-11022, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 210.00 mp, NumeCladireFiscala: COFET.DOINA, NR.INV-11022; Valoare impunere clădire: 391529.00 Val. eval 391529.00 Dată construcţie 01.01.1985; Total valoare imp. clădire 391529.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC E2-E1, APT. 11025, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298435	Nr. matricolă:nr inv-11025 Nume imobil: REST. BUZAU, NR.INV-11025, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 977.00 mp, NumeCladireFiscala: REST. BUZAU, NR.INV-11025; Valoare impunere clădire: 1689826.00 Val. eval 1689826.00 Dată construcţie 01.01.1985; Total valoare imp. clădire 1689826.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC H4, APT. 11029, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298437	Nr. matricolă:nr inv-11029 Nume imobil: COF. DOROBANTI, NR.INV-11029, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafaţă desfăşurată: 178.00 mp, NumeCladireFiscala: COF. DOROBANTI, NR.INV-11029; Valoare impunere clădire: 398018.00 Val. eval 398018.00 Dată construcţie 01.01.1992; Total valoare imp. clădire 398018.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

Prezentul înscris conţine date cu caracter personal ce intră sub protecţia Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum şi terţele persoane care intră în posesia acestuia au obligaţia de a proteja, conserva şi folosi datele cu caracter personal în condiţiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 2 Nr. BAR, BLOC O2, APT. 11090, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298444	Nr. matricolă:nr inv-11090 Nume imobil: BAR DE ZI UNIRII, NR.INV-11090, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 238.00 mp, NumeCladireFiscala: BAR DE ZI UNIRII, NR.INV-11090; Valoare impunere clădire: 479563.00 Val. eval 479563.00 Dată construcție 01.01.1988; Total valoare imp. clădire 479563.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC L1, APT. 11092, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298445	Nr. matricolă:nr.inv-11092 Nume imobil: COF. GAROFITA+LABORATOR, NR.INV-11092, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 300.00 mp, NumeCladireFiscala: COF. GAROFITA+LABORATOR, NR.INV-11092; Valoare impunere clădire: 540540.00 Val. eval 540540.00 Dată construcție 01.01.1987; Total valoare imp. clădire 540540.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Contract, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC O2, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	523885	Concesiuni, Număr contract: 6260/2005, Data contract: 24-05-2005 Valabil de la 24-05-2005 până la 24-05-2054 Tarif: 291 EUR pe an pe unitate de măsură , Suprafață:22 mp
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA CRING II Nr. FN, APT. 10411, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	1385385	Nr. matricolă:nr.inv-10411 Nume imobil: REST CRANG ANEXA , NR.INV-10411, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 62.00 mp, NumeCladireFiscala: REST CRANG ANEXA , NR.INV-10411; Valoare impunere clădire: 39622.00 Val. eval 39622.00 Dată construcție 01.01.1999; Total valoare imp. clădire 39622.00 lei; Număr document dobândire 11275, Dată dobândire/impunere: 31-01-2009
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Publicitate Firma, Adresa: STRADA ION BAIESU Nr. 4-5, BLOC 4-5, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	5014641	Nr. matricola:5014641 Descriere: PUBLICITATE FIRMA Suprafata: 1.00Număr document dobândire 5378, Dată document dobândire: 30-01-2013, Dată impunere: 31-12-2012
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC O2, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218926	Teren folosință , Zona A, 40.00 mp ocupat , Total: 40.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.O2,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC B3, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218927	Teren folosință , Zona A, 364.00 mp ocupat , Total: 364.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.B3,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC B3, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218928	Teren folosință , Zona A, 21.00 mp ocupat , Total: 21.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.B3,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC E2, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218929	Teren folosință , Zona A, 162.00 mp ocupat , Total: 162.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.E2,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC E2-1, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218930	Teren folosință , Zona A, 701.00 mp ocupat , Total: 701.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.E2-1,Ap. ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC E1, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218931	Teren folosință , Zona A, 235.00 mp ocupat , Total: 235.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. UNIRII 1,Nr.0,Bl.E1,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: ALEEA PARCUL CRANG Nr. FN, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218934	Teren folosință , Zona D, 2108.00 mp ocupat , Total: 2108.00 mp ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218938	Teren intravilan curți-construcții , Zona A, 237.00 mp ocupat 15.00 mp neocupat , Total: 252.00 mp 34 IMP.TEREN-CATEGORIA C.C. Intrav STR. BD.N.BALCESCU,Nr.4,Bl.,A ; Număr document dobândire 9, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218939	Nr. matricolă:1 Teren intravilan curți-construcții , Zona A, 53.00 mp ocupat , Total: 53.00 mp 34 IMP.TEREN-CATEGORIA C.C. Intrav STR. BD.N.BALCESCU,Nr.4,Bl.,A ; Număr document dobândire 9, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. FN, BLOC 11, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218940	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 32.00 mp ocupat , Total: 32.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. BD.N.BALCESCU,Nr.0,Bl.11, ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. FN, BLOC B3, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218941	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 43.00 mp ocupat , Total: 43.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. BD.N.BALCESCU,Nr.0,Bl.B3, ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC 1-2, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218943	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 218.00 mp ocupat , Total: 218.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav P-TA. DACIEI,Nr.0,Bl.1-2,Ap.,S ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC 3, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218944	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 14.00 mp ocupat , Total: 14.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav P-TA. DACIEI,Nr.0,Bl.3,Ap.,Spr ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC 1, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218945	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 50.00 mp ocupat , Total: 50.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav P-TA. DACIEI,Nr.0,Bl.1,Ap.,Spr ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ION BAIESU Nr. FN, BLOC 4-5, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218947	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 198.00 mp ocupat , Total: 198.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. ION BAIESU,Nr.0,Bl.4-5,Ap ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ION BAIESU Nr. FN, BLOC 4-5, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218948	Nr. matricolă:1 Teren folosință , Zona A, 126.00 mp ocupat , Total: 126.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. ION BAIESU,Nr.0,Bl.4-5,Ap ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Imobil, Adresa: STRADA INDEPENDENTEI Nr. 17, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218950	Nr. matricolă:1 Teren intravilan curți-construcții , Zona A, 168.00 mp ocupat , Total: 168.00 mp ; Număr cadastral:73377Număr document dobândire 9, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA PACII Nr. 26, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218953	Teren intravilan curți-construcții , Zona A, 1245.67 mp ocupat 5.33 mp neocupat , Total: 1251.00 mp ; Număr document dobândire 9, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER CRÂNG Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218958	Teren intravilan curți-construcții , Zona B, 1158.44 mp ocupat 4.61 mp neocupat , Total: 1163.05 mp 34 IMP.TEREN-CATEGORIA C.C. Intrav STR. MICRO XIV,Nr.4,Bl.,Ap.,S ; Număr document dobândire 48519, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER CRÂNG Nr. 4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218960	Teren intravilan curți-construcții , Zona B, 85.00 mp ocupat 28.00 mp neocupat , Total: 113.00 mp 34 IMP.TEREN-CATEGORIA C.C. Intrav STR. MICRO XIV,Nr.4,Bl.,Ap.,S ; Număr document dobândire 9, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER EPISCOPIEI Nr. FN, BLOC D3, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218965	Teren folosință , Zona A, 15.00 mp ocupat , Total: 15.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav cart. Episcopiei ,Bl.D3,Ap., ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER EPISCOPIEI Nr. FN, BLOC D2, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218966	Teren folosință , Zona A, 30.00 mp ocupat , Total: 30.00 mp TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav Cart. Episcopiei,Bl.D2,Ap., ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC 14-15, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218972	Teren folosință , Zona B, 38.00 mp ocupat , Total: 38.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. DOROBANTI,Nr.0,Bl.14-15,A ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC 11B-C, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218973	Teren folosință , Zona B, 70.00 mp ocupat , Total: 70.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. DOROBANTI,Nr.0,Bl.11B-C,A ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC H4, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218974	Teren folosință , Zona B, 31.00 mp ocupat , Total: 31.00 mp 37 TAXA TEREN FOLOSINTA PJ Intrav STR. DOROBANTI,Nr.0,Bl.H4,Ap., ; Număr document dobândire 6352, Dată dobândire/impunere: 20-06-1994
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC B1, APT. 11093, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218986	Nr. matricolă:nr inv-11093 Nume imobil: CL.CAFE EXPRES-NR.INV-11093, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 115.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.CAFE EXPRES-NR.INV-11093; Valoare impunere clădire: 229326.00 Val. eval 229326.00 Dată construcție 01.01.1987; Total valoare imp. clădire 229326.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC 11B-C, APT. 11094, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218987	Nr. matricolă:nr inv-11094 Nume imobil: CL.REST.DOROBANTI, NR.INV-11094, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 405.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.REST.DOROBANTI, NR.INV-11094; Valoare impunere clădire: 808126.00 Val. eval 808126.00 Dată construcție 01.01.1987; Total valoare imp. clădire 808126.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER EPISCOPIEI Nr. FN, BLOC D2, APT. 11096, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218988	Nr. matricolă:nr inv-11096 Nume imobil: CL.MACUL ROSU, NR.INV-11096, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 179.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.MACUL ROSU, NR.INV-11096; Valoare impunere clădire: 379145.00 Val. eval 379145.00 Dată construcție 01.01.1989; Total valoare imp. clădire 379145.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC 3, APT. 11097, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218989	Nr. matricolă:nr inv-11097 Nume imobil: CL.SNACK BAR-INV.11097, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 179.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.SNACK BAR-INV.11097; Valoare impunere clădire: 305131.00 Val. eval 305131.00 Dată construcție 01.01.1989; Total valoare imp. clădire 305131.00 lei; Număr document dobândire 4471, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: PIATA P-TA DACIEI Nr. FN, BLOC 1-2, APT. 11098, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218990	Nr. matricolă:nr inv-11098 Nume imobil: CL.COFET.DACIA, NR.INV-11098, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 204.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.COFET.DACIA, NR.INV-11098; Valoare impunere clădire: 380343.00 Val. eval 380343.00 Dată construcție 01.01.1989; Total valoare imp. clădire 380343.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ION BAIESU Nr. FN, BLOC 4-5, APT. 11099, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218991	Nr. matricolă:nr inv-11099 Nume imobil: CL.BIROU SEDIU-INV.11099, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 1164.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.BIROU SEDIU-INV.11099; Valoare impunere clădire: 2320115.00 Val. eval 2320115.00 Dată construcție 01.01.1989; Total valoare imp. clădire 2320115.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. FN, BLOC 11B, APT. 11110, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218994	Nr. matricolă:nr inv-11110 Nume imobil: BAR MELODY, NR.INV-11110, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 113.00 mp, NumeCladireFiscala: BAR MELODY, NR.INV-11110; Valoare impunere clădire: 234074.00 Val. eval 234074.00 Dată construcție 01.01.1990; Total valoare imp. clădire 234074.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA DOROBANTI Nr. FN, BLOC 15AB, APT. 11101, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	218995	Nr. matricolă:nr inv-11101 Nume imobil: CL.PATISERIE DOROB, NR.INV-11101, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 176.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.PATISERIE DOROB, NR.INV-11101; Valoare impunere clădire: 287740.00 Val. eval 287740.00 Dată construcție 01.01.1990;Nume imobil: CL.PATISERIE DOROB, NR.INV-11101, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala - CAEN 9200, Suprafață desfășurată: 176.00 mp, Valoare impunere clădire: 84629.00 Val. eval 84629.00 Dată construcție 01.01.1990; Total valoare imp. clădire 372369.00 lei; Număr document dobândire 4471, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC 10B, APT. 11107, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	219000	Nr. matricolă:nr inv-11107 Nume imobil: BAR CENTRAL NR.INV-11107, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 385.00 mp, NumeCladireFiscala: BAR CENTRAL NR.INV-11107; Valoare impunere clădire: 819122.00 Val. eval 819122.00 Dată construcție 01.01.1991; Total valoare imp. clădire 819122.00 lei; Număr document dobândire 24222, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Imobil, Adresa: STRADA UNIRII 1 Nr. FN, BLOC 10D, APT. 11109, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	219001	Nr. matricolă:nr inv-11109 Nume imobil: CL.BAR PARADIS, NR.INV-11109+INVESTITII, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 286.00 mp, NumeCladireFiscala: CL.BAR PARADIS, NR.INV-11109; Valoare impunere clădire: 609282.00 Val. eval 609282.00 Dată construcție 01.01.1991; Total valoare imp. clădire 609282.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE BALCESCU Nr. 36, APT. 10390, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298396	Nr. matricolă:nr.inv-10390 Nume imobil: REST.TINERET, NR.INV-10390, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 435.00 mp, NumeCladireFiscala: REST.TINERET, NR.INV-10390; Valoare impunere clădire: 560306.00 Val. eval 560306.00 Dată construcție 01.01.1973; Total valoare imp. clădire 560306.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: ALEEA PARCUL CRANG Nr. FN, APT. 10410, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298401	Nr. matricolă:nr.inv-10410 Nume imobil: REST.CRANG, NR.INV-10410, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 1695.00 mp, NumeCladireFiscala: CLADIRE ZID REST.CRANG, NR.INV-10410; Valoare impunere clădire: 2114276.00 Val. eval 2114276.00 Dată construcție 01.01.1971; Total valoare imp. clădire 2114276.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: BULEVARDUL NICOLAE)ALCESCU Nr. 1, BLOC 3, APT. 10412, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298402	Nr. matricolă:nr inv-10412 Nume imobil: RESTAURANT MODERN, NR.INV-10412, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 118.00 mp, NumeCladireFiscala: RESTAURANT MODERN, NR.INV-10412; Valoare impunere clădire: 143028.00 Val. eval 143028.00 Dată construcție 01.01.1971; Total valoare imp. clădire 143028.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA PACII Nr. 26, APT. 10130, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298405	Nr. matricolă:nr.inv-10130 Nume imobil: SEDIU VECHI-IINV.10130, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 491.50 mp, NumeCladireFiscala: SEDIU VECH-IINV.10130; Valoare impunere clădire: 638113.00 Val. eval 638113.00 Dată construcție 01.01.1950; Total valoare imp. clădire 638113.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER CRÂNG Nr. REST., APT. 10950, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298407	Nr. matricolă:nr inv-10950 Nume imobil: REST.MICROXIV, NR.INV-10950, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 731.00 mp, NumeCladireFiscala: REST.MICROXIV, NR.INV-10950; Valoare impunere clădire: 1073029.00 Val. eval 1073029.00 Dată construcție 01.01.1979; Total valoare imp. clădire 1073029.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: CARTIER CRÂNG Nr. 1, APT. 10952, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU	298409	Nr. matricolă:nr inv-10952 Nume imobil: GOSPODINA MICROXIV, NR.INV-10952, Proprietate, Tip: Reevaluata nerezidentiala, Suprafață desfășurată: 87.00 mp, NumeCladireFiscala: GOSPODINA MICROXIV, NR.INV-10952; Valoare impunere clădire: 103357.00 Val. eval 103357.00 Dată construcție 01.01.1979; Total valoare imp. clădire 103357.00 lei; Număr document dobândire 4771, Dată dobândire/impunere: 01-01-1970
1205770, SC GASTRONOM SA, Cota 100.00%		

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală **NU** figurează în evidențele compartimentului fiscal cu **creanțe bugetare de plată scadente** către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul se comunică, în copie, organului fiscal.

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **informare**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor şi a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligaţiilor de plată datorate bugetului local al unităţii administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepţia cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor şi a mijloacelor de transport, cumpărătorii ce dobândesc bunurile trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligaţiilor de plată datorate bugetului local al unităţii administrativ-teritoriale în a cărei rază îşi au domiciliul, sediul sau punctul de lucru, după caz.

Potrivit prevederilor art. 159 alin. (6), actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) şi (5²),din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate şi nu conferă această calitate.

Alte menţiuni ale organului fiscal local:

.....

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Prezentul înscris conţine date cu caracter personal ce intră sub protecţia Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum şi terţele persoane care intră în posesia acestuia au obligaţia de a proteja, conserva şi folosi datele cu caracter personal în condiţiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

ROMÂNIA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUŢIA PREFECTULUI
JUDEŢUL BUZĂU

Nesecret
Nr.11659/20.08.2026
Exemplar 1/2
Se comunică

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 132632
ZIUA 21 LUNA 08 ANUL 2026

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-În atenţia d-lui Primar/d-lui Secretar General al U.A.T./Consiliului Local
MUNICIPIUL BUZĂU

Nr. 2.

Urmare adresei dumneavoastră nr. 121.149/31.07.2026, transmisă ca răspuns solicitării Instituţiei Prefectului – Judeţul Buzău nr.9537 din 06.07.2026, referitoare la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64/30.04.2026 privind aprobarea vânzării prin negociere directă către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, vă solicităm să ne comunicaţi extrasele de carte funciară actualizate aferente terenurilor ce fac obiectul hotărârii, în vederea verificării situaţiei juridice actuale a acestora.

De asemenea, vă solicităm să ne precizaţi dacă împotriva Deciziei civilă nr. 132/2012 pronunţată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, a formulat recurs, iar, în caz afirmativ, să ne comunicaţi hotărârea judecătorească pronunţată în soluţionarea acestuia.

Documentele solicitate vor fi transmise **până la data de 24.08.2026.**

Cu stimă,

PREFECT,

Semnat digital de catre
Dimian Leonard
Data: 21.08.2026 08:29:14

p.SECRETAR GENERAL,
Şef serviciu juridic,

Semnat digital de catre
Hogea Ramona-Steliana
Data: 20.08.2026 14:22:17

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

11729
2026 08 21

Buzău
oraș deschis
open city

Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații
Nr. înregistrare: 132.632/21.08.2026
Către: **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BUZĂU
Bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 48, municipiul Buzău,
În atenția: Domnului Prefect Leonard Dimian
Subiect: răspuns la adresa nr. 11659 din 20.08.2026

Stimate Domnule Prefect,

Urmare adresei dumneavoastră nr. 11659 din 20.08.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 132.632 din 21.08.2026, referitoare la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64 din 30.04.2026 privind aprobarea vânzării, prin negociere directă, către S.C. GASTRONOM S.A. a unor terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Buzău, vă transmitem anexat:

- extrasele de carte funciare nr. 59770, 59771, 60856, 61149, 61211 și 61433 actualizate la data de 20.08.2026;
- Decizia civilă nr. 132/2012 a Tribunalului Buzău, pronunțată în dosarul nr. 17321/200/2010 definitivă prin nerecurare la 25.07.2012.

Cu stimă,

Constantin Toma,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

[redacted]

Șef Serviciu E.P.L.
Cătălin Manea

[redacted]

Întocmit,
Luminița Roșu

[redacted]

2ex/21.08.2026

BUZĂU
Cel mai bun brand de oraș din Europa

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

Nr. cerere	122336
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192669733

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59770 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59770	293	Constructia C2 inscrisa in CF 59770-C2;

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59770	293	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	293	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
05/08/2025, 11:39

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	122339
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192669791

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59771 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59771	306	Constructia C1 inscrisa in CF 59771-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
42521 / 06/10/2010		
Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONS LOCAL BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BUZAU**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34241 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132/2012, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUAU;		
C1	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului, in favoarea	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	

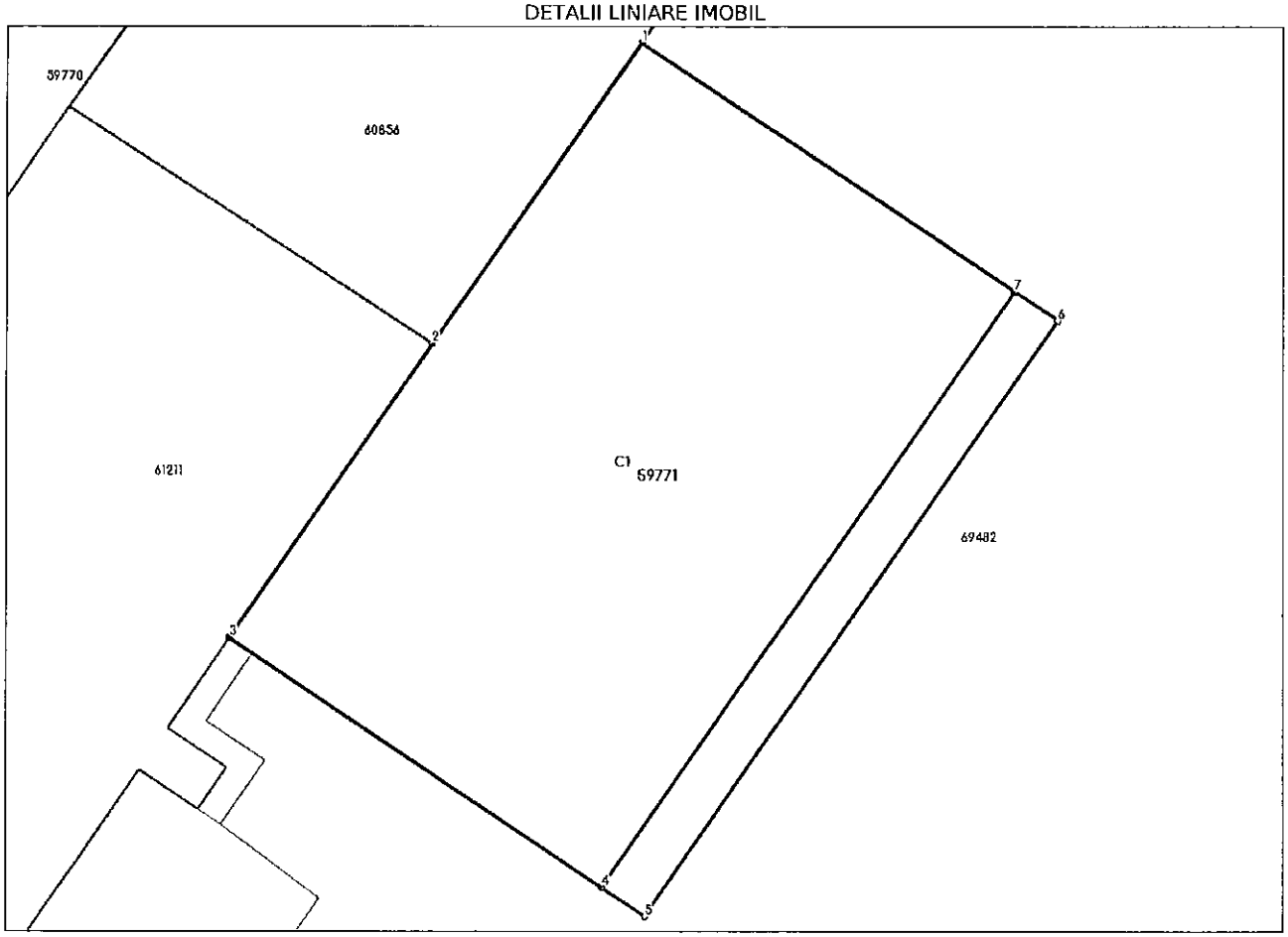
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59771	306	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	306	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.709
2	3	10.395
3	4	13.003
4	5	1.503
5	6	21.099
6	7	1.498

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	13.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
05/08/2025, 11:41

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, 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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	122381
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192670790

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60856	319	Constructia C1 inscrisa in CF 60856-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1162 / 10/03/2000		
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
68275 / 01/06/2007		
Cerere nr. 68275, din 01/06/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral 977 in numarul cadastral 13549, dobandit prin fara titlu	A1
11453 / 24/06/2005		
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) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
78426 / 14/08/2007		
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) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
58357 / 29/12/2011		
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)	A1
83418 / 19/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2281, din 18/09/2007 emis de BNP Vasile Victor;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun comun pentru cota de 11 mp teren aferent ap.32, dobandit prin Conventie, cota actuala 1100/31900 1) [redacted] 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
26185 / 18/06/2012		
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)	A1
34247 / 01/08/2012		
Act Administrativ nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 14 mp aferent Spatiu Comercial9Restaurant Buzau), dobandit prin Conventie, cota actuala 14/31900 1) MINICIPIUL BUZAU	A1
46303 / 26/08/2014		
Act Administrativ nr. 46303, din 26/08/2014;		
B16	notare actualizare nr cadastral 13549	A1
46312 / 26/08/2014		
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 PROPRIETATEatribuire cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/31900 1) [redacted]	A1
59571 / 19/08/2015		
Act Notarial nr. 4173, din 18/08/2015 emis de Vasile Robert Ciprian;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 9.03 mp aferent Ap. 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [redacted] 2)	A1
62514 / 01/09/2015		
Act Notarial nr. 2360, din 31/08/2015 emis de Lefter Sinica;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 9,03 mp aferenta ap. 2, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [redacted] 2)	A1
73409 / 12/10/2015		
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 PROPRIETATECota teren 11.69 mp aferent Ap. 13, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/31900 1) [redacted] 2)	A1
39650 / 07/10/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1891, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 9 mp aferenta ap 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/31900 1) [redacted] 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
2578 / 24/01/2004		
Certificat De Mostenitor nr. 4, din 20/01/2011 emis de BNP VASILE VICTOR;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.9, dobandit prin Conventie, cota actuala 584/31900 2) [redacted]	A1
104773 / 27/11/2018		
Act Notarial nr. 226, din 25/11/2018 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire 1/2 din cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 9, dobandit prin Succesiune, cota actuala 585/31900 1) [redacted] 2)	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
71756 / 27/08/2018	
Act Administrativ nr. 445, din 26/07/2018 emis de Institutia Prefectului Buzau;	
B27 Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 6,44 mp aferenta ap. 34, dobandit prin Lege, cota actuala 644/31900 1) [redacted] 2)	A1
78912 / 13/07/2020	
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 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)	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
11340 / 22/01/2021	
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
40965 / 10/03/2022	
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
131093 / 16/09/2024	
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;	
B37 Intabulare, drept de PROPRIETATE-donaţie-cota de 9,03 mp,teren indiviz aferent ap.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [redacted]	A1
115044 / 23/07/2025	
Act Notarial nr. 2926, din 22/07/2025 emis de VASILE ROBERT CIPRIAN;	
B38 Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare-ap.32 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
47999 / 28/10/2011	
Act Notarial nr. 5220, din 27/10/2011 emis de BNP VERGU STEFAN;	
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 costuri aferente creditului si notarea interdictiilor de instrainare si grevare	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **BRD GSG SA**	
58358 / 29/12/2011		
Act Notarial nr. 3281, din 29/12/2011 emis de BNP NICOARA ELENA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27400 EURsi celelalte cheltuieli aferente creditului si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, asupra cotei de teren aferenta ap.11	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK S.A.**	
10960 / 20/03/2012		
Act Notarial nr. 1478, din 19/03/2012 emis de VASILE VICTOR;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:38000 EURsi celelalte cheltuieli aferente creditului si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, asupra cotei de teren aferenta ap.32	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
18681 / 07/05/2012		
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 si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 12	A1
	1) **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**	
34247 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de Tribunal Buzau;		
C13	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) **SC GASTRONOM SA**	
39653 / 07/10/2008		
Contract De Ipoteca nr. 1892, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului si interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 7	A1
	1) **BCR SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))	
3905 / 22/01/2016		
Act Notarial nr. 142, din 21/01/2016 emis de Filip Eugenia Rica;		
C19	se noteaza mentinerea ipotecii si a interdictiilor inscrise in baza aut 1892/06.10.2008 BNPA JALBA NORICA, ap 7	A1
78912 / 13/07/2020		
Act Notarial nr. 969, 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 bank;		
C20	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:182000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.1	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
40965 / 10/03/2022		
Act Notarial nr. 745, din 10/03/2022 emis de Simion Samir;		
C22	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 LEIsi notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 23	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
131093 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
C23	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER-aferent apt.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
115044 / 23/07/2025		
Act Notarial nr. 2926, din 22/07/2025 emis de VASILE ROBERT CIPRIAN;		
C25	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:125000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului-ap.32, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	

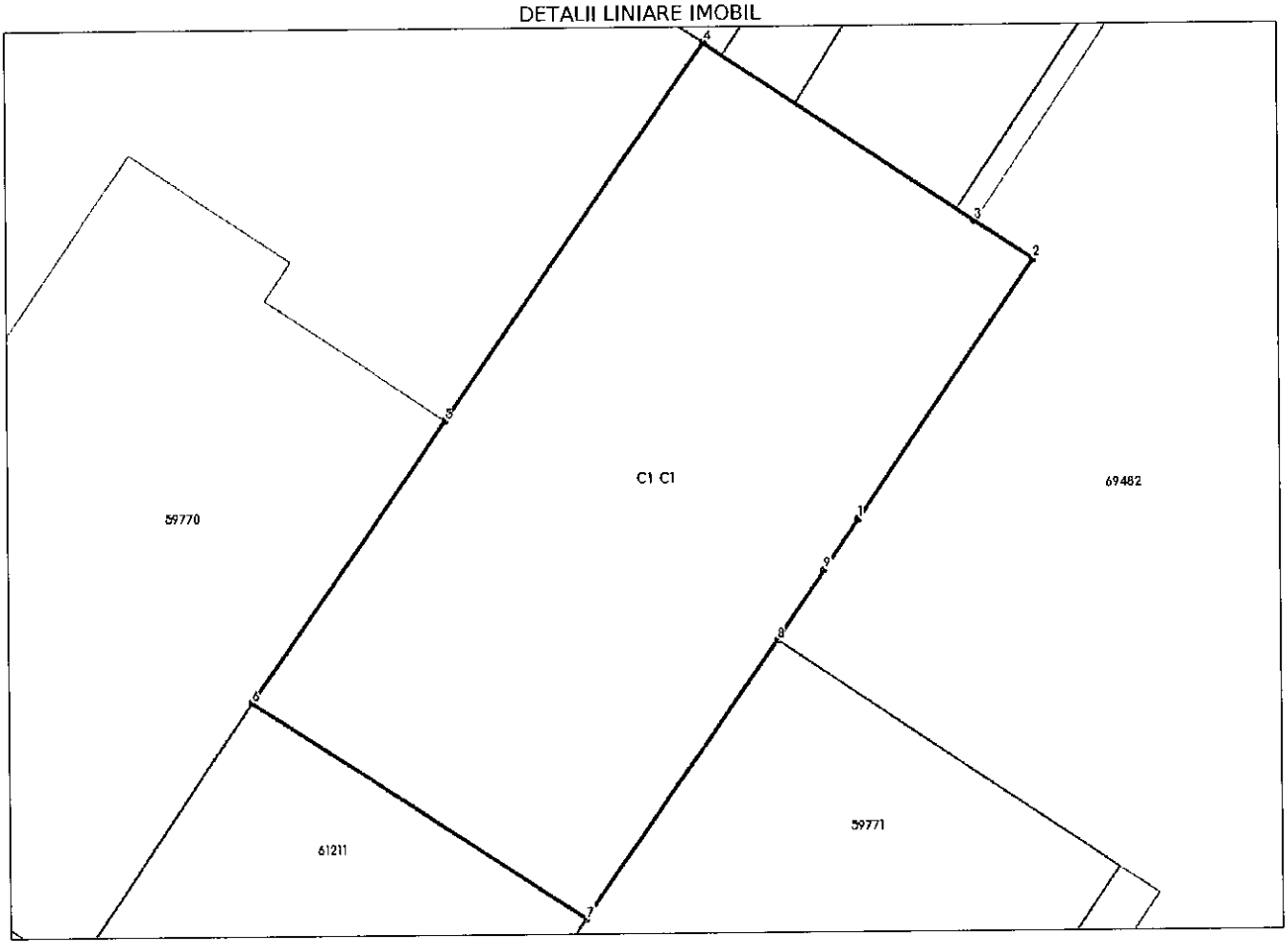
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60856	319	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	319	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	9.97
2	3	2.202

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
05/08/2025, 11:49

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	122383
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192671744

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61149 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61149	363	Constructia C1 inscrisa in CF 61149-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14872 / 16/04/2008		
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
34389 / 05/08/2011		
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
32945 / 27/07/2011		
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)	A1
44365 / 27/09/2012		
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)	A1
44368 / 27/09/2012		
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
15868 / 24/08/2005		
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
45118 / 01/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 6878, din 10/05/2012 emis de JUDECATORIA BUZAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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
59677 / 18/12/2012		
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 1) [redacted] 2)	A1
5850 / 24/06/2003		
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 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))*	A1
26694 / 06/04/2016		
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
8552 / 01/02/2018		
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 1) [redacted]	A1
19608 / 20/05/2010		
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 1) 2) [redacted]	A1
102642 / 20/11/2018		
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 1) [redacted]	A1
105938 / 24/08/2020		
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 1) 2) [redacted]	A1
99966 / 22/07/2021		
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 1) **S.C. ATTRIVM ASSET MANAGEMENT S.R.L.**	A1
14875 / 16/04/2008		
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 1) **MUNICIPIUL BUZAU**	A1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34393 / 05/08/2011		
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.	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 50% proportional cu procentul de garantare 2) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, 50% proportional cu procentul de garantare	
44368 / 27/09/2012		
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	A1
	1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, garantare 50% 2) **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, garantare 50%	
15686 / 24/08/2005		
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	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))	
17329 / 20/03/2017		
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
31525 / 27/07/2010		
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	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK SA**	
89803 / 22/10/2018		
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	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK SA**	

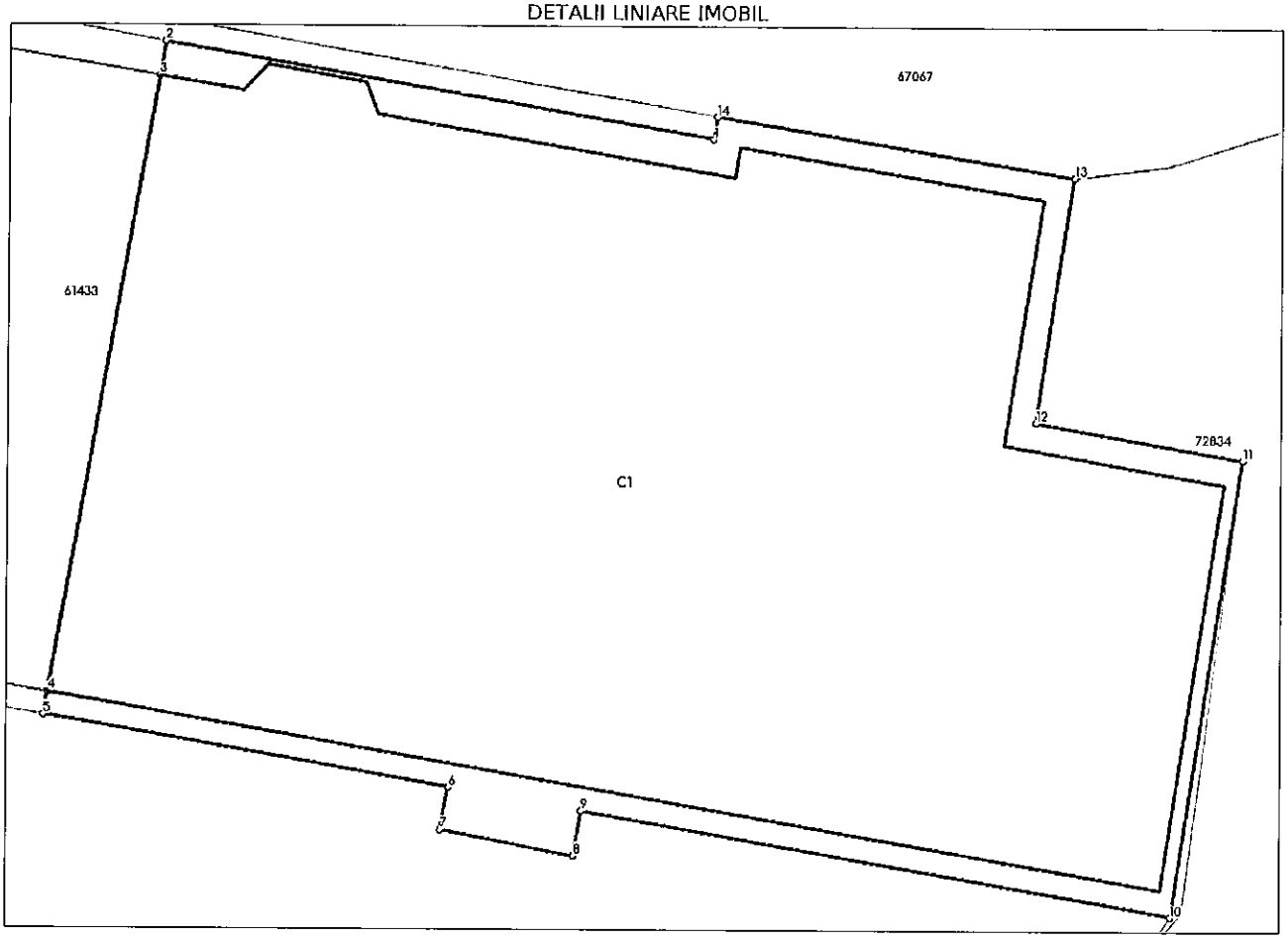
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61149	363	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	363	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.201
2	3	0.781
3	4	13.902
4	5	0.518
5	6	9.01
6	7	0.957

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
05/08/2025, 11:50

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	122377
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192670724

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61211	329	Constructia C1 inscrisa in CF 61211-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34390 / 11/10/2006		
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
10 / 10/10/2000		
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
34162 / 03/11/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3562, din 02/11/2009 emis de BNP Lefter Sinica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 12 mp aferenta ap. 16, dobandit prin Conventie, cota actuala 1200/32900 1) [redacted] 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))*	A1
42538 / 06/10/2010		
Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL MUN BUZAU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra 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
53227 / 13/11/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5199, din 09/10/2008 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.24, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted]	A1
2210 / 13/03/2003		
Ordin nr. 38/2003;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru 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
32086 / 21/06/2013		
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 şi alte drepturi reale		Referinţe
PREFECTULUI JUDETUL BUZAU; declaratie de notorietate nr.1914/26.07.2013 BNP Stefan Vergu);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.3, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900 1) [redacted] 2)	A1
23089 / 03/04/2015		
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
2341 / 14/01/2016		
Act Notarial nr. 138, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted] 2)	A1
2342 / 14/01/2016		
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
33902 / 05/05/2016		
Act Notarial nr. 952, din 04/05/2016 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.33, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted]	A1
35542 / 22/05/2017		
Act Notarial nr. 1646, din 19/05/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 11,69 mp, aferent ap.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted] 2)	A1
35551 / 22/05/2017		
Act Administrativ nr. PC9_290524, din 24/04/2017 emis de FNGCIMM 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
66874 / 14/09/2017		
Act Notarial nr. 2934, din 13/09/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 6,92 mp, aferent ap.34, dobandit prin Conventie, cota actuala 692/32900 1) [redacted] 2)	A1
50479 / 15/06/2018		
Act Notarial nr. 3242, din 14/06/2018 emis de Vasile Victor;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.23, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900 1) **ACTUAL SPECTRUM SRL**	A1
65064 / 02/08/2018		
Act Notarial nr. 1189, din 01/08/2018 emis de Seicaru Danut;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATEcota de 9,03 mp teren aferent ap. 11, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900 1) [redacted] 2)	A1
36794 / 31/10/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4258, din 30/10/2006 emis de Vergu Stefan;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9 mp,	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B29	aferent ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/329 1) [redacted] 2)	A1
136651 / 09/10/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4049, din 09/10/2019 emis de Vergu ŞTEFAN;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 11,69 mp teren aferent si indiviz ap. 35, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted] 2)	A1
136661 / 09/10/2019		
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 1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 40% 2) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, 60%	A1
148154 / 27/10/2020		
Act Notarial nr. 2118, din 27/10/2020 emis de Paun Nicolae;		
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp,teren indiviz aferent ap. 9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted]	A1
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 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
12204 / 26/01/2021		
Act Notarial nr. 229, din 26/01/2021 emis de VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Cota teren 11.69 mp aferent Ap. 25, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted]	A1
128464 / 11/10/2021		
Act Notarial nr. 2554, din 08/10/2021 emis de Paun Nicolae;		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 9 mp teren aferent ap.31, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/32900 1) [redacted]	A1
21336 / 18/02/2022		
Act Notarial nr. 353, din 17/02/2022 emis de Seicaru Danut;		
B40	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 11.69 mp aferent Ap. 8, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted] 2)	A1
2520 / 11/01/2022		
Act Administrativ nr. 403, din 17/06/2021 emis de Institutia Prefectului - jud Buzau;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATEcota de 11,69 mp teren aferent ap. 28, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/32900 1) [redacted] 2)	A1
4565 / 15/01/2024		
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 1) [redacted]	A1
5581 / 20/01/2025		
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PÂSOI 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 : 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
67409 / 16/04/2025	
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
1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
79293 / 03/06/2024	
Act Administrativ nr. 351, din 26/04/2024 emis de PRIMARIA BUZAU;	
B45 Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.2, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900	A1
1) [redacted]	
81386 / 21/05/2025	
Act Notarial nr. 1224, din 21/05/2025 emis de Vergu ŞTEFAN;	
B46 se notează promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare cu termen de perfectare al contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică până la data de 21.11.2025, promitenți cumpărători fiind [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
34173 / 03/11/2009	
Contract De Garantie Imobiliara nr. 6634, din 21/10/2009;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:44200 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.	A1
1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 50%	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	
34242 / 01/08/2012	
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;	
C2 Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra cote de teren indiviz de 13 mp aferent spatiului comercial cu nr cadastral 12081-C1-SC1, in favoarea	A1
1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	
2342 / 14/01/2016	
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**	
35551 / 22/05/2017	
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%	
136661 / 09/10/2019	
Act Administrativ nr. P11_554012, din 26/09/2019 emis de FNGCIMM;	
C8 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:256000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului,ap. 35	A1
1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 40%	
2) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, 60%	
148154 / 27/10/2020	
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**	
128464 / 11/10/2021	
Act Notarial nr. 2554, din 08/10/2021 emis de Paun Nicolae;	
C11 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: cu titlu de intretinele -	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
C11 ap. 31 1) [redacted] 2)	
C12 Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER- ap. 31, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2)	A1
4125 / 16/01/2025	
Act Notarial nr. 76, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ŞTEFAN;	
C15 Intabulare, drept de FOLOSINTApentru suprafaţa de 9,03mp aferent apt.14 1) [redacted] 2)	A1
Act Notarial nr. 77, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ŞTEFAN;	
C16 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:218600 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.14 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
5581 / 20/01/2025	
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PÂSOI GEORGE-CĂLIN;	
C17 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:101947.1 LEI- +celelalte obligatii deplata aferente creditului. -asupra cota teren aferenta Ap. 9. 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
67409 / 16/04/2025	
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;	
C18 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:201511.91 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.25 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1

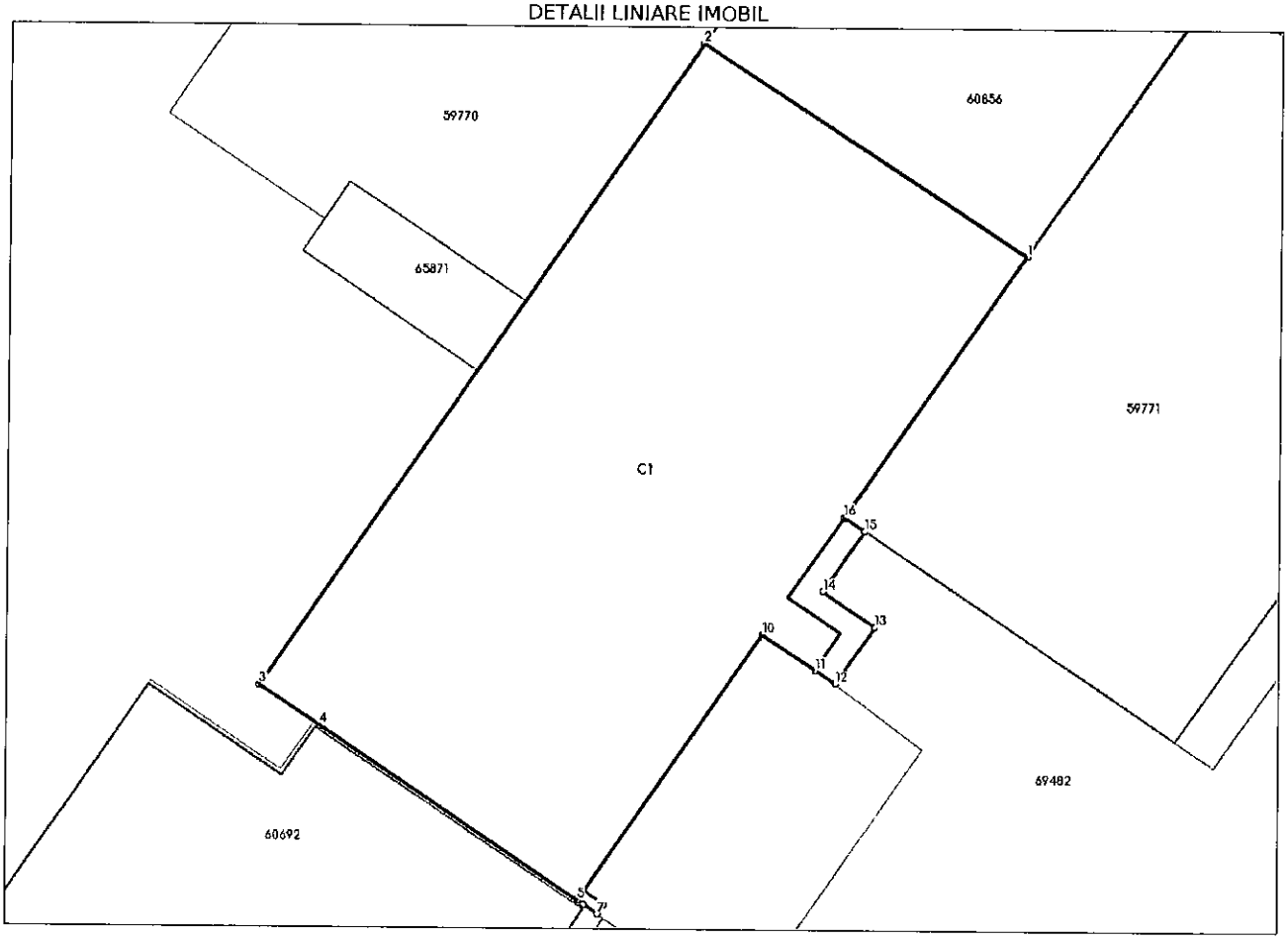
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61211	329	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	329	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.592
2	3	25.514
3	4	2.39
4	5	10.091
5	6	0.25
6	7	0.55

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
05/08/2025, 11:48

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	122385
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192671804

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61433 Buzău

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61433	384	Constructia C1 inscrisa in CF 61433-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1998 / 18/03/2002		
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
14862 / 16/04/2008		
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
60081 / 20/12/2012		
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
40467 / 14/05/2018		
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)	A1
91529 / 11/07/2022		
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)	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% 2) **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, 50%	A1
14867 / 16/04/2008		
Hotarare nr. 88, din 27/03/2008 emis de Primaria Buzau;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra 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	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
1) **MUNICIPIUL BUZAU**	
115050 / 13/08/2024	
Act Notarial nr. 1882, din 12/08/2024 emis de Paun Nicolae;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare bun propriu cota de teren de 14,81 mp aferentă ap 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 1481/38400	A1
1) [redacted]	
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	A1
1) **OTP BANK ROMÂNIA S.A.**	
73059 / 05/05/2025	
Act Notarial nr. 770, din 30/04/2025 emis de Ionita Gheorghe;	
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun propriu, din suprafata de teren 15,40 mp aferenta ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 1540/38400	A1
1) [redacted]	
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	A1
1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
89015 / 05/06/2025	
Act Notarial nr. Certificat de Mostenitor Testamentar nr. 122 emis in Dosar nr. 116/2025, din 04/06/2025 emis de Vasile Daniela;	
B25 Intabulare, drept de PROPRIETATE-pentru cota de teren 14,67 mp-aferenta ap.7, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1467/38400	A1
1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
91529 / 11/07/2022	
Act Administrativ nr. P14_718465, din 22/06/2022 emis de FNGCIMM;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:298000 LEIplus celelalte obligatii de plata aferente creditului-ap. 14	A1
1) **FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERILE MICI SI MIJLOCII S.A. IFN**, 50%	
2) **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, 50%	
14867 / 16/04/2008	
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
1) **SC GASTRONOM SA**	
115050 / 13/08/2024	
Act Notarial nr. 1883, din 12/08/2024 emis de BNP PAUN NICOLAE;	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250100 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului, ap 10	A1
1) **OTP BANK ROMÂNIA S.A.**	
73059 / 05/05/2025	
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**	

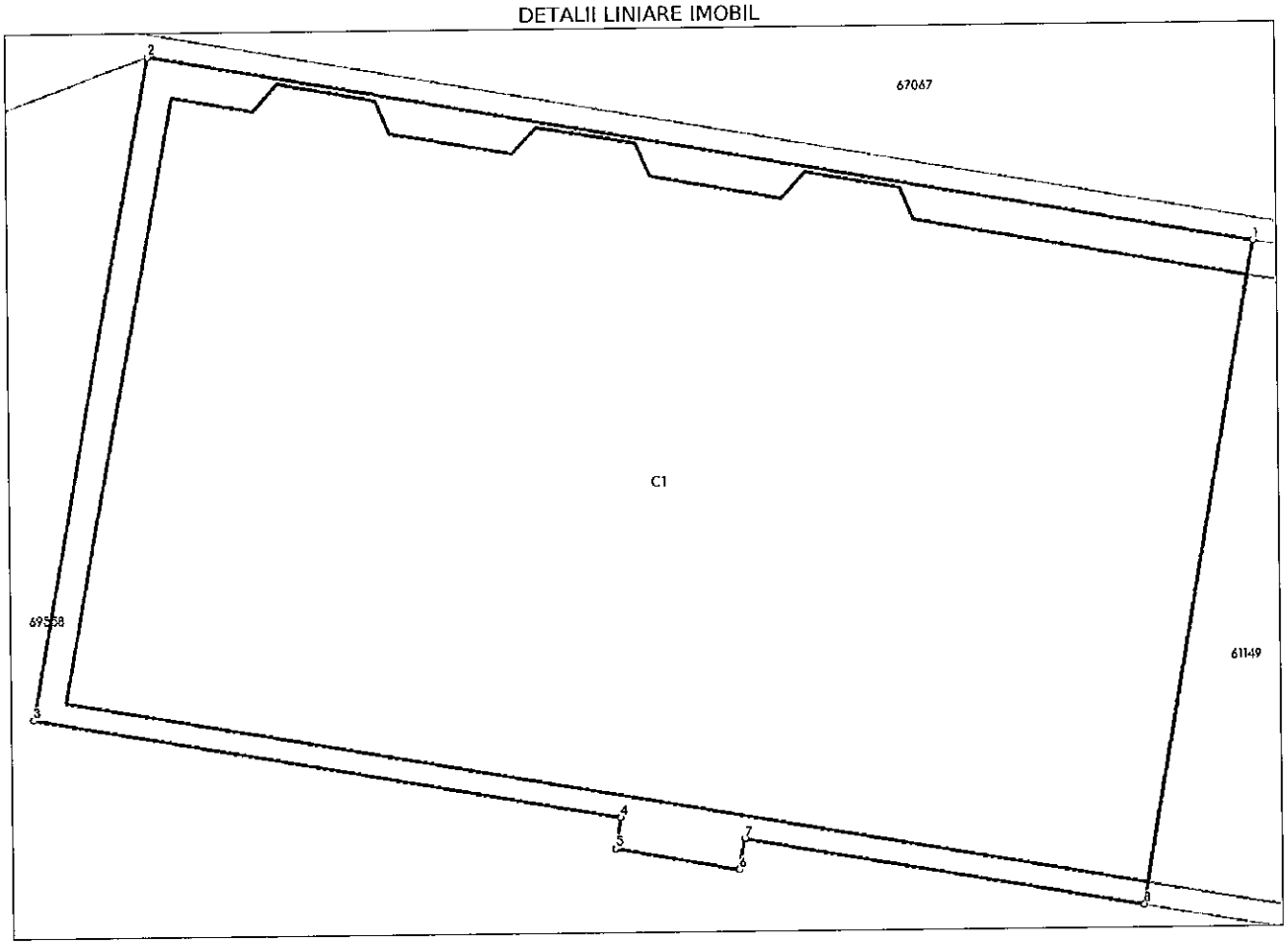
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61433	384	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	384	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.071
2	3	15.21
3	4	13.315
4	5	0.715
5	6	2.81
6	7	0.709

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.06
8	1	15.201

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
05/08/2025, 11:52

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

Dosar nr. 17321/200/2010

ROMÂNIA

TRIBUNALUL BUZĂU
SECŢIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 132/2012
Şedinţa publică de la 25 mai 2012
Completul constituit din:
Preşedinte: Angelica Miu
Judecător: Mihaela Nazarie
Grefier: Cristina Coman

Pe rol se află judecarea apelului civil declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimaţii MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR, şi OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUZĂU-BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, cu sediul în mun. Buzău, bd. N. Bălcescu, nr. 48, jud. Buzău.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică, au lipsit părţile, apelanta fiind reprezentată de avocat Sîrbu Agnes Isabelle.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, care învederează că este lipsă de procedură cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, nefiind restituită dovada de citare, dosarul este la prim termen de judecată, apelul este motivat, timbrat, nu s-a formulat întâmpinare, după care:

Apărătorul apelantei învederează că nu înţelege să se judece în contradictoriu şi cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, care nu poate fi parte în dosarele având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară.

Tribunalul constată că nu este lipsă de procedură în cauză şi dispune rectificarea citativului în sensul că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău nu este parte în proces, întrucât la instanţa de fond s-a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a acestuia şi nicio parte nu a exercitat calea de atac pentru a critica soluţia dată asupra acestei excepţii.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle arată că nu mai are cereri de formulat.

Instanţa, nemaifiind cereri de formulat, probe de administrat, constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul pe cererea de apel.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle, având cuvântul pentru apelantă, solicită admiterea apelului aşa cum a fost formulat, casarea sentinţei şi admiterea plângerii împotriva încheierilor de respingere a cererilor de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău". Arată că alături de actele depuse la O.C.P.I. , a mai depus şi dovada în sensul că foloseşte terenul respectiv. Suntem în prezenţa unui contract real, folosesc terenul legal şi plătesc preţul folosinţei. A solicitat să se dispună intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" şi a dreptului de folosinţă asupra terenului pe care a fost ridicată construcţia, acesta din urmă fiind recunoscut implicit de Primăria mun. Buzău, care este proprietara terenurilor. Solicită obligarea intimatei la cheltuieli de judecată.

După deliberare,

INSTANŢA

Asupra apelului civil de faţă:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău, la data de 21.12.2010, sub nr. 17321/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 si 50452 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun.

Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând anularea încheierilor cu nr. 42536 si 50452 pronunţate în dosarele nr. 42536/06.10.2010 si 50452/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17322/200/2010, a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42530 şi 50453 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter.

Un alt dosar a fost depus la data de 21.12.2010, sub nr. 17323/200/2010, prin care petenta a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42524 si 50455 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42524 si 50455 pronunţate în dosarele nr. 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17324/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42541 si 50454 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42541 şi 50454 pronunţate în dosarele nr. 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

În motivarea cererilor, petenta a arătat că este proprietara imobilului Restaurant Buzău situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, restaurant Buzău, în baza Deciziei nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău a Prefecturii Buzău, care se completează cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Buzău – poziţia nr. 15 din listă.

S-a învederat instanţei că, în data de 16.10.2010, petenta a depus prin PFA Sorin Busuioc o cerere prin care solicita intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 - restaurant Buzău. La această cerere a anexat copie de pe Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău, a Prefecturii, completată cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice – poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 şi E 2 parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău. Cererea petentei de intabulare a dreptului de proprietate a fost respinsă prin încheierile menţionate în cuprinsul cererilor de chemare în judecată, cu motivaţia că nu s-a depus un act din care să rezulte că petenta are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului. De asemenea, s-a respins şi cererea de reexaminare pe care petenta a formulat-o în termen legal cu privire la încheierile de carte funciară menţionate.

A susţinut petenta că i-ar fi fost respinsă în mod nejustificat, întrucât din actele depuse de către aceasta la Oficiul de Cadastru reiese că are un drept de folosinţă asupra imobilului Restaurant Buzău, fapt ce rezulta din Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 şi E 2 parter şi limitrof acestora. Se arată că spaţiul comercial care este amplasat pe terenurile despre care face vorbire hotărârea este proprietatea societăţii Gastronom S.A. Buzău, creând în acest fel o prezumţie asupra faptului că societatea are un drept de folosinţă asupra terenurilor respective.

Petenta a precizat că, din cuprinsul certificatului de atestare fiscală emis de Primăria Buzău – Direcţia Economică reiese că plăteşte Primăriei Buzău, proprietara terenurilor, taxă de folosinţă a acestor terenuri. Din punctul de vedere al petentei, depunerea Hotărârii nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 si E 2 parter şi limitrof acestora şi a certificatului de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău reprezintă înscrisuri prin care se constată că, în sensul avut în vedere de legiuitor în art. 47, coroborat cu art. 19 din Legea nr. 7/13.03.1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a existenţei unui drept de folosinţă al acestui teren constituit în favoarea petentei de către Primăria Buzău. Aceste înscrisuri ar reprezenta dovada acordului de voinţă dintre petentă şi Primăria Buzău în sensul producerii de efecte juridice, fiind în prezenţa unui contract de folosinţă a acestui teren, contract cu titlu oneros, atât timp cât petenta plăteşte pentru teren o taxă de folosinţă.

În drept, au fost invocate dispoziţiile Legii nr. 7/1996, rep., şi ale Codului civil.

La data de 05.04.2011, petenta şi-a precizat acţiunea, arătând că înţelege să se judece în contradictoriu cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi, în subsidiar, cu Primăria mun. Buzău. A solicitat conexarea la dosarul cu nr. 17321/200/2010 a dosarelor cu nr. 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, dosare aflate pe rolul Judecătoriei Buzău, faţă de împrejurarea că aceste dosare, deşi vizează încheieri de carte funciară diferite, se referă la un singur imobil, Restaurant Buzău, situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 – E 2, parter, judeţul Buzău, imobil pentru care s-au solicitat mai multe numere cadastrale.

Intimatul Oficiu de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale pasive, faţă de caracterul necontencios al plângerii.

La termenul din 30.05.2011, petenta şi-a cererea, sub aspect subiectiv, arătând că înţelege să se judece cu Municipiul Buzău, în calitate de intimat, iar nu cu Primăria municipiului Buzău.

A fost admisă excepţia conexităţii, la termenul de judecată din data de 03.10.2011, instanţa constatând că între obiectul şi cauza dosarelor nr. 17321/200/2010, 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, aflate pe rolul aceluiaşi complet de judecată, există o strânsă legătură, plângerile fiind îndreptate împotriva încheierilor de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, jud. Buzău.

S-a admis şi excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/17.10.2011, au fost respinse plângerile conexate.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că, prin cererile de recepţie a documentaţiei cadastrale şi prima înscriere, intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530,42536 şi 42541, petenta S.C. „GASTRONOM" S.A. Buzău, prin mandatar Busuioc Sorinel, a solicitat O.C.P.I. Buzău intabularea dreptului de proprietate imobilului-construcţie situat în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2.

Conform încheierilor de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, O.C.P.I. Buzău a respins cererea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei din mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2, cu motivarea că nu s-a răspuns referatului de completare prin care se solicita depunerea unui act din care să rezulte dreptul de folosinţă al petentei asupra terenului, nefiind îndeplinite prevederile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

S-a constatat că a fost urmată procedura prealabilă, de reexaminare, aceasta fiind respinsă prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010.

Instanţa a reţinut prevederile art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, conform cărora dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

S-a constatat că, potrivit Deciziei nr. 231/18.10.1990 a Prefecturii jud. Buzău s-a hotărât concesionarea cu data de 15.10.1990, să se înfiinţeze Societatea Comercială de Administraţie Publică Gastronom S.A. În cuprinsul Listei activelor aflate în patrimoniul societăţii se afla şi Restaurantul Buzău, cu suprafaţa totală de 162 mp, din care 13 mp suprafaţa indiviză.

Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2 şi terenul în suprafaţă de 306.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2.

S-a reţinut că, în baza Hotărârii Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010, prin încheierile de carte funciară nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010 s-a admis cererea de prima înregistrare, intabulare, formulată de Primăria Buzău şi s-a intabulat în favoarea municipiului Buzău dreptul de proprietate cu privire la suprafeţele de teren aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău" enumerate în cuprinsul actului menţionat.

Conform certificatului de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, petenta figurează în evidenţele fiscale cu Restaurant Buzău situat în str. Unirii, bl. E 2 – 1, debitele fiind achitate la zi la bugetul local.

Prima instanţă a apreciat, raportat la motivele de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei, că înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil, care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar. S-a concluzionat că înscrierea în cartea funciară nu poate privi dreptul de proprietate asupra unei construcţii, ci dreptul de proprietate sau al drept real asupra unei suprafeţe de teren, cu sau fără construcţii. Din documentaţia depusă la dosar a rezultat că terenurile aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, sunt proprietatea domeniului privat al mun. Buzău, însă petenta nu a depus la dosar înscrisul original sau copia legalizată de pe acesta din care să rezulte că este titulara vreunui drept real asupra suprafeţelor de teren menţionate, care să facă obiectul înscrierii în cartea funciară, orice convenţie în acest sens fiind negată de către intimatul Municipiul Buzău.

Împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, a declarat apel petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău, cererea fiind înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, sub nr. 17321/200/2010 din data de 03.05.2012.

A solicitat admiterea apelului, casarea sentinţei şi, pe fond, admiterea plângerilor făcute împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 şi 50452, emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42536/06.10.2010 şi 50452/25.11.2010; nr. 42530 şi 50453 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42530/06.10.2010 şi 50453/25.11.2010; 42524 şi 50455 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010; nr. 42541 şi 50454 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010; să se dispună înscrierea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, parter, judeţul Buzău.

În dezvoltarea motivelor de apel, petenta a arătat că, în data de 06.10.2010, a depus prin P.F.A. Busuioc Sorinel patru cereri, pentru fiecare număr cadastral în parte, prin care a solicitat intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului construcţie „Restaurant Buzău", situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1, judeţul Buzău.

Odată cu aceste cereri au fost depuse, în copii legalizate, Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom SA Buzău a Prefecturii Buzău, completată cu „Lista

activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom SA Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990", emisă de Direcţia Finanţelor Publice a Judeţului Buzău, poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat la municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom SA a Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău.

Apelanta a mai precizat că a solicitat doar intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei, nu şi asupra terenului, mai mult chiar, din actele depuse şi pe care le-a menţionat anterior, a arătat clar că terenul pe care este situată construcţia face parte din domeniul privat al municipiului Buzău şi a solicitat înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău", proprietatea societăţii „Gastronom" S.A. Buzău aflându-se la parterul blocurilor E1 şi E2 pe o suprafaţă de teren limitrofă acestor blocuri.

Cererile de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului Restaurant Buzău au fost respinse prin încheierile nr. 42536 din 06.10.2010, 42530/06.10.2010, nr. 42524/06.10.2010 şi nr. 42541/06.10.2010, cu motivaţia că nu a depus un act din care să reiasă faptul că are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului menţionat.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/2011, Judecătoria Buzău a respins plângerea, în principal, pe considerentul că „înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar.

A considerat soluţia dată de instanţa de fond ca fiind netemeinică şi nelegală, deoarece se bazează pe o interpretare restrictivă a legii, care ar lăsa în afara sistemului de intabulare proprietarii construcţiilor care nu sunt şi proprietari ai terenului pe care se află construcţia, ceea ce ar veni în contradicţie cu scopul Legii nr. 7/1996, acela de a crea un sistem de evidenţă al proprietăţii asupra imobilelor şi chiar cu prevederile acestei legi.

A afirmat acest lucru, deoarece din interpretarea prevederilor art. 1 alin. 1, alin. 5 şi alin. 6 reiese că pot fi obiect al intabulării în cartea funciară şi construcţiile.

S-a învederat instanţei că, pe tot parcursul procedurii, a arătat faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău este titulara unui drept real de folosinţă asupra terenului pe care se află amplasat spaţiul comercial Restaurant Buzău. A arătat în plângerile sale că, deşi nu există un înscris încheiat între părţi care să reglementeze folosinţa acestui teren, faptic, societatea „Gastronom" S.A. Buzău foloseşte acest teren.

Pe lângă situaţia de fapt evidentă a folosirii de către societate a terenului pe care se află amplasată construcţia, a susţinut că a dovedit cu acte că acest drept de folosinţă este recunoscut implicit de Primăria Buzău. Astfel, în Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor El şi E2 parter şi limitrof acestora, act emis de Primăria municipiului Buzău, se recunoaşte implicit dreptul de folosinţă atunci când, în partea finală a acestei hotărâri arată că „propune atestarea la domeniul privat al municipiului Buzău a terenurilor aferente spaţiului comercial aflat în proprietatea Societăţii Comerciale Gastronom S.A. Buzău"- penultimul alineat al hotărârii - terenurile despre care se face vorbire în această hotărâre fiind cele pe care se află situată construcţia, dreptul de folosinţă al societăţii Gastronom S.A Buzău asupra acestor terenuri născându-se chiar de la data edificării construcţiei.

S-a învederat instanţei că apelanta a depus la dosarul cauzei certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010, emis de Primăria Buzău, din care reiese că figurează cu debitele achitate la zi pentru Restaurant Buzău - str. Unirii, bl E1-E2, parter, valoare de inventar 299,716 RON + teren folosinţă suprafaţa 701 m.p.

A precizat că, întrucât este vorba despre un contract care are drept obiect un drept real - dreptul real de folosinţă - conform art. 971 din Codul Civil, pentru existenţa valabilă a unui asemenea contract este suficient să existe acordul de voinţă dintre părţi şi tradiţiunea lucrului. Nu

se cere nici „ad validitatem" şi nici „ad probationem" un înscris, aceste contracte putând fi probate prin orice mijloc de probă.

Negarea de către Primăria Buzău, pe parcursul judecării plângerilor a constituirii unui drept de folosinţă asupra terenului nu ar putea fi luată în considerare din cel puţin 3 motive evidente: societatea foloseşte terenul respectiv de la ridicarea construcţiei de la sfârşitul anilor '70 şi începutul anilor '80; pe terenul acesta se afla construit un bloc de 10 nivele, la parterul căruia se afla spaţiul comercial „Restaurant Buzău", lucru care practic face imposibil ca Primăria să solicite o eventuală eliberare a terenului de către societate; societatea Gastronom S.A. Buzău a plătit întotdeauna Primăriei Buzău o taxă de folosinţă.

Apelanta a considerat că refuzul înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei este nejustificat, întrucât, chiar dacă s-ar considera că actele pe care le-a prezentat societatea nu reprezintă un înscris semnat de părţi din care să reiasă explicit folosirea terenului aferent construcţiei, în sensul dispoziţiilor art. 20 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, dreptul de proprietate asupra construcţiei trebuia înscris deoarece folosirea terenului este un fapt juridic de necontestat, situaţie în care se încadrează în prevederile art. 17 alin 1 din Legea nr. 7/1996.

Apelul a fost legal timbrat, cu taxă judiciară de timbru de 16 lei, conform art. 11 alin. 1, rap. la art. 13 din Legea nr. 146/1997, şi timbre judiciare de 0,60 lei, potrivit art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 32/1995.

Intimatul, Municipiul Buzău, nu a formulat întâmpinare, în termenul şi condiţiile stabilite de art. 289 alin. 2 din Codul de procedură civilă.

Analizând apelul de faţă prin prisma criticilor formulate, a materialului probator şi a prevederilor legale incidente în cauză, tribunalul constată că acesta este fondat pentru următoarele considerente:

În esenţă, ceea ce susţine apelanta că ar justifica intabularea dreptului său de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" în cărţile funciare deschise pentru terenul proprietatea Municipiului Buzău ar fi convenţia existentă între cei doi proprietari, având ca obiect folosinţa terenului.

Tribunalul constată că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi prima instanţă au considerat că era necesar ca apelanta (titularul dreptului de proprietate asupra construcţiei) să facă dovada, cu un înscris, asupra dreptului de folosinţă asupra terenului pe care se află edificată construcţia.

Prin cererile de intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530, 42536 şi 42541, apelanta a solicitat Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2 – „Restaurant Buzău". Registratorul de carte funciară a respins cererile, prin încheierile de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, cu motivarea indicată mai sus, apreciind că nu sunt îndeplinite dispoziţiile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

Şi cererile de reexaminare formulate împotriva încheierilor de carte funciară, în baza art. 50 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, au fost respinse de către registratorul-şef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul, prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010. S-a reţinut aceeaşi motivaţie din încheierile de respingere a cererilor de intabulare în cartea funciară, respectiv lipsa documentului din care să rezulte dreptul real pe care proprietarul construcţiei îl are asupra terenului aferent acesteia.

Tribunalul constată că apelanta S.C. „Gastronom" S.A., potrivit Deciziei 231/18.10.1990 a Prefecturii Judeţului Buzău (fila 12 din dosarul primei instanţe), a fost înfiinţată în temeiul Legii nr. 15/1990, urmare a reorganizării fostelor unităţi economice de stat (Întreprinderea Comercială de Stat pentru Alimentaţie Publică Buzău). Conform art. 20 din Legea nr. 15/1990, bunurile din patrimoniul societăţii au intrat în proprietatea acesteia, iar printre bunurile dobândite la data înfiinţării, conform Listei activelor (fila 13), se afla înscris la poziţia 15, Restaurantul Buzău, cu o suprafaţă totală de 701 m.p., din care cotă indiviză de 27 m.p. Nu rezultă din lista activelor că societatea avea în patrimoniu şi terenul pe care se aflau construcţiile, astfel că nu au devenit

aplicabile prevederile H.G. nr. 834/1991 pentru atestarea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Municipiul Buzău este titularul dreptului de proprietate asupra terenului de sub construcţia restaurantului şi a celui aferent, cu menţiunea că, în ceea ce priveşte proprietarii apartamentelor situate în acelaşi imobil sunt aplicabile prevederile art. 36 din Legea nr. 18/199 privind emiterea ordinului prefectului, de stabilire a dreptului de proprietate indiviză. Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 (fila 15 din dosarul instanţe) s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2, şi terenul în suprafaţă de 306.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2. S-a recunoscut prin această hotărâre că apelanta Gastronom S.A. Buzău este proprietarul spaţiilor comerciale.

Pe baza acestui act de atestare a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe care se află Restaurantul Buzău s-au deschis cărţile funciare nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010.

Pentru acest teren, apelanta, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 (fila 14) eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, plăteşte taxele locale pentru teren, având folosinţa terenului în suprafaţă totală de 701 m.p. (suprafaţă precizată şi în actul de înfiinţare, lista anexă, poziţia 15).

Fapt necontestat, construcţia cu destinaţia actuală a fost edificată odată cu blocurile de locuinţe, la parterul acestora, la acel moment fiind acelaşi titular al dreptului de proprietate asupra terenului şi clădirii. Societatea de stat avea dreptul de administrare directă asupra construcţiilor din patrimoniul său. Exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, după înfiinţarea societăţii apelante şi după atestarea apartenenţei terenului la domeniul privat al Municipiului Buzău, se face de către doi proprietari: apelanta asupra construcţiilor şi pârâtul asupra terenului pe care sunt edificate acestea (în indiviziune cu ceilalţi proprietari ai apartamentelor). Dreptul real pe care l-a invocat apelanta şi pe care l-a dovedit cu înscrisurile analizate este cel de superficie, constând în dreptul său (în calitate de superficiar) asupra construcţiilor care se află pe terenul care aparţine unei alte persoane (intimatul-pârât), asupra căruia are un drept de folosinţă. Constatarea acestui drept real a rezultat din actele care au însoţit cererea de intabulare, putea fi calificat astfel, în raport de motivele de fapt ale cererii, plângerii, pe baza înscrisurilor, neputându-se impune apelantei să recurgă la o altă acţiune, pentru constatarea unui drept care rezultă deja din titlul său.

Potrivit art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil, iar acest act care atestă dreptul de superficie al apelantei este decizia de înfiinţare.

Conform art. 47 din Legea nr.7/1996 cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial şi va fi însoţită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere, iar copia legalizată a deciziei de înfiinţare îndeplinea cerinţa legală.

Faţă de aceste considerente, tribunalul apreciază că, în raport de situaţia de fapt reţinută mai sus şi normele aplicabile, menţionate, în temeiul art. 296 din Codul de procedură civilă, calificând dreptul real a cărui înscriere s-a solicitat, în raport de actele prezentate, va admite apelul şi va schimba, în tot, sentinţa, în sensul că vor fi admise plângerile conexe, se vor desfiinţa încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010, se va dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de

306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p. teren nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p. teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1 şi asupra suprafeţei de 13 m.p. teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

În baza art. 274 din Codul de procedură civilă, raportat de soluţia la care a ajuns instanţa de apel în urma deliberării, va fi obligat intimatul la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către apelantă, în sumă totală de 49,8 lei, reprezentând taxele judiciare de timbru şi timbrele judiciare.

Hotărârea este supusă recursului, în termen de 15 zile de la comunicare, potrivit art. 299, art. 301 din Codul de procedură civilă, şi, sub sancţiunea nulităţii, se motivează prin însăşi cererea de recurs sau înăuntrul termenului.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:

Admite apelul declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimatul MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR.

Schimbă, în tot, sentinţa apelată, în sensul că admite plângerile conexe, desfiinţează încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010 şi dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de 306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p., teren cu nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p., teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1, şi asupra suprafeţei de 13 m.p., teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

Obligă intimatul la 49,8 lei cheltuieli de judecată către apelantă.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţa publică de la 25 mai 2012.

Preşedinte,
Angelica Miu

Judecător,
Mihaela Nazarie

Grefier,
Cristina Coman

TRIBUNALUL BUZĂU
Prezenta copie fiind conformă cu originalul aflat în dosarul acestui tribunal nr. 17321/200/2010
se legalizează de noi ....
[redacted]
25.07.2012

Red./thred. M.N.
4 ex./21.06.2012
Dosar prima instanţă:
17321/200/2010 – Judecătoria Buzău
Judecător prima instanţă
Andreea Bunea

Operator de date cu caracter personal
înregistrat sub nr. 8214

[redacted]

ROMÂNIA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BUZĂU

Nesecret
Nr.12714/10.09.2026
Ex. nr. 1/2
Se comunică

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 144122
ZIUA 11 LUNA 09 ANUL 2026

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

-În atenția d-lui Primar/d-lui Secretar General al U.A.T./Consiliului Local MUNICIPIUL BUZĂU

Revenind la adresa Instituției Prefectului – Județul Buzău nr.9537 din 06.07.2026, prin care v-am solicitat completarea documentației care a stat la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64/30.04.2026, constatăm că înscrisurile comunicate ulterior nu fac dovada dreptului de proprietate al S.C. GASTRONOM S.A. asupra construcțiilor aferente fiecăruia dintre terenurile care fac obiectul vânzării.

În lipsa unor documente doveditoare din care să rezulte, în mod cert și neechivoc, atât existența construcțiilor, cât și dreptul de proprietate al societății asupra acestora, nu poate fi verificată îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 364 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru recunoașterea dreptului de preempțiune și, implicit, pentru vânzarea terenurilor prin negociere directă, cu derogare de la regula licitației publice.

De asemenea, din documentația transmisă rezultă că stabilirea valorii terenurilor a avut la bază rapoarte de evaluare întocmite în anul 2024, în timp ce negocierea directă a prețului s-a desfășurat la data de 20.04.2026, conform procesului-verbal de negociere înregistrat sub nr. 62.675/20.04.2026. Or, în raport cu intervalul semnificativ de timp scurs între data evaluării și data negocierii, valorile stabilite în anul 2024 nu sunt de natură să reflecte, în lipsa actualizării ori a reconfirmării acestora de către un evaluator autorizat, prețul de piață al imobilelor la momentul desfășurării procedurii de vânzare.

Potrivit art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local, iar dispozițiile art. 363 alin. (6) din același act normativ impun raportarea la prețul de piață determinat printr-un asemenea raport. Prin urmare, documentația trebuia să permită

Nr. 2 ex.
Tel. 0238.710.609 • Fax 0238.721.694
B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 48, Buzău, C.P. 120246
Web https://bz.prefectura.mai.gov.ro • E-mail prefect@prefecturabuzau.ro

verificarea faptului că prețul negociat în luna aprilie 2026 a fost stabilit în raport cu valoarea de piață a terenurilor existentă la data derulării procedurii, nu prin raportare la valori stabilite cu aproximativ doi ani anterior.

Având în vedere că nu a fost dovedită îndeplinirea condițiilor legale pentru recunoașterea dreptului de preemțiune, iar prețul nu a fost fundamentat prin rapoarte de evaluare actualizate în raport cu momentul desfășurării procedurii, vă solicităm să supuneți Consiliului Local al Municipiului Buzău, în prima ședință, proiectul de hotărâre privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 64/30.04.2026 și să ne comunicați măsurile dispuse, până la data de 22 septembrie 2026.

Vă mulțumim pentru colaborare.

PREFECT,

Semnat digital de catre
Dimian Leonard
Data: 11.09.2026 09:19:22

p.SECRETAR GENERAL,
p.Șef serviciu juridic,

Semnatar: Tanase Elena-Cristina
Data si ora semnarii: 10-09-2026 14:09:31

Nr. 2 ex.

Tel. 0238.710.609 • Fax 0238.721.694
B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 48, Buzău, C.P. 120246
Web https://bz.prefectura.mai.gov.ro • E-mail prefect@prefecturabuzau.ro

ROMÂNIA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BUZĂU

Nesecret
Nr.13220/22.09.2026
Ex. nr. 1/2
Se comunică

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 150168
ZIUA 23 LUNA 09 ANUL 2026

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

-În atenția d-lui Primar/d-lui Secretar General al U.A.T./Consiliului Local MUNICIPIUL BUZĂU

Ca urmare a adreselor dumneavoastră nr.10949 din data de 03.08.2026 și nr.11729 din data de 21.08.2026, prin care ne-ați comunicat completări și documente relevante pentru verificarea legalității Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 64/30.04.2026, am procedat la analizarea acestora.

În urma analizei, menținem solicitarea de revocare a hotărârii, formulată prin adresa Instituției Prefectului – Județul Buzău nr. 12714 din data de 10.09.2026.

În cazul reluării procedurii de vânzare, vă îndrumăm să dispuneți întocmirea unui raport de evaluare actualizat și să corelați fiecare teren propus spre vânzare cu activele menționate în decizia de înființare a S.C. GASTRONOM S.A., invocată în documentație, care să permită identificarea construcției aferente fiecărui teren supus vânzării.

Vă rugăm să ne comunicați măsurile adoptate, până la data de 30.09.2026.

Vă mulțumim pentru colaborare.

PREFECT,

Semnat digital de catre
Dimian Leonard
Data: 23.09.2026 09:47:32

p.SECRETAR GENERAL,
Șef serviciu juridic,
Hogea Ramona-Steliana
Semnat digital de catre
Hogea Ramona-Steliana
Data: 22.09.2026 15:16:46

Tel. 0238.710.609 • Fax 0238 721 694
B-dul Nicolae Bălcescu, nr 43, Buzău, C.P. 120246
Web https://bz.prefectura.mai.gov.ro • E-mail prefect@prefecturabuzau.ro

PATRIMONIU
07.10.2026

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 158.699
ZIUA 07 LUNA 10 ANUL 2026

Proces verbal de predare-primire

Încheiat astazi, 05.10.2026, între:

Evaluator Autorizat ANEVAR ȚIGĂNUȘ RADU, cu sediul în str. Lăcrămioarei nr.4, sat Petrești, comuna Vânători, județul Vrancea, având cod unic de înregistrare 35909055, cont RO25BTRLRONCRT0I(i)15269001, deschis la Banca Transilvania Sucursala Focșani, reprezentată de Ec. Radu Țigănuș și denumită în continuare EXECUTANT

Și

UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, judetul Buzău, reprezentată prin Primar, Constantin Toma, în calitate de BENEFICIAR

Beneficiarul a preluat de la **Executant** 1(unul) de Raport de Evaluare ce fac obiectul Comenzii nr.156727 din 05.10.2026 încheiat între părți.

Am predat,

Evaluator Radu Țigănuș

[redacted]

Am primit,

UAT Mun. Buzău

[redacted]

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

RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile:

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp, aferent CAD 15387-C1-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: **05 Octombrie 2026**

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 158699
ZIUA 07 LUNA 10 ANUL 2026

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

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 18849, specializarea EPI, EBM

Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

- **Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp (cotă indiviză 1805/36300 din parcela de 363 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 (cotă indiviză 63/384 din parcela de 384 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: 05 Octombrie 2026

Data întocmirii: 05 Octombrie 2026

Întocmit conform **Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 (SEV 2025, în vigoare de la 1 iulie 2025), în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 106, SEV 230 și GEV 630**

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

Rezultatele și concluziile evaluării:

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp (cotă indiviză 1805/36300 din parcela de 363 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.	3,890	20,736
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp (cotă indiviză 63/384 din parcela de 384 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.	13,580	72,390
TOTAL	**17,470**	**93,126**

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 05.10.2026, 1 euro=5.3306 lei

Data: 05.10.2026

[redacted]

Evaluator ANEVAR

Radu ȚIGĂNUȘ

TIGANUS RADU

Semnat digital de TIGANUS RADU
Data: 2026.10.05 16:50:22 +03'00'

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 parțile 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 2025;
- 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: 05.10.2026



[redacted]

Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

TIGANUS RADU Semnat digital de TIGANUS RADU
Data: 2026.10.05 16:50:39 +03'00'

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

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 18,05 mp (cotă indiviză 1805/36300 din parcela de 363 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 (cotă indiviză 63/384 din parcela de 384 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 156727/05.10.2026***. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025.

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.
- 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 format din 2 loturi distincte (cote de teren aferente spațiilor comerciale de la parterul blocurilor 11C și 11B), cu încadrări identice, cele 2 loturi au fost evaluate la aceeași valoare unitară, determinată prin grile de piață întocmite pentru fiecare lot în parte, în ipoteza specială că terenurile sunt libere de sarcini și de drepturi ale terților (inclusiv dreptul de folosință înscris în cărțile funciare în favoarea SC Gastronom SA) și fără a lua în considerare construcțiile existente. Pentru cotele de 18,05 mp și 63 mp, mărimea terenului s-a raportat la parcela din cartea funciară (363 mp, respectiv 384 mp), fără ajustare pentru cotă indiviză.*
- 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 2025 (SEV 2025, în vigoare de la 1 iulie 2025), 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 2025 (SEV 102 – Tipuri ale valorii):

"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 103 – Abordări în evaluare, pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directa" 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, ajustările aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile au fost cuantificate pe baza analizei pieței specifice și a judecății profesionale a evaluatorului.

Procedura pentru aplicarea abordarii 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 portalurilor de anunțuri imobiliare (Storia.ro, imobiliare.ro).**

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) – 05 Octombrie 2026

Data întocmirii raportului este 05 Octombrie 2026

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 05.10.2026: 1 euro= 5,3306 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 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, deservesc 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.

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

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.122383 din 05.08.2025 (CF 61149 Buzău)
- Extras de Carte Funciară nr.122385 din 05.08.2025 (CF 61433 Buzău)
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil;
- Studiul de piață pentru uzul notarilor publici – județul Buzău 2025 (Camera Notarilor Publici Prahova – Filiala Buzău; S.C. Evalgraf General Consult S.R.L.): Anexa 3.1 (apartamente), Anexa 3.6 (terenuri), cap. 8.3 (nomenclator stradal și încadrare în zone) – www.unnpr.ro/files/expertize2025/CNPPloiesti/Matrice_Buzau_2025.pdf;
- Nomenclatorul stradal al Municipiului Buzău (anexă la HCL nr. 118/30.06.2023, actualizată) – primariabuzau.ro.

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

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

Imobilele sunt situate în mun. Buzău, str. Dorobanți, aferente spațiilor comerciale situate la parterul blocurilor de locuințe colective nr. 11C și 11B și sunt formate din: cota de teren de 18,05 mp (cota indiviză 1805/36300) din parcela intravilană cu categoria curți-construcții de 363 mp, CF 61149 Buzău (str. Dorobanți, bl. 11C), aferentă imobilului cu nr. CAD 15387-C1-SC3, și cota de teren de 63 mp (cota indiviză 63/384) din parcela intravilană cu categoria curți-construcții de 384 mp, CF 61433 Buzău (cartier Dorobanți 1, bl. 11B), aferentă imobilului cu nr. CAD 60433-C1-U1 (vechi 15386-C1-SC1). Proprietățile imobiliare se află în domeniul privat al Municipiului Buzău. Identificarea s-a realizat pe baza extraselor de carte funciară pentru informare nr. 122383 și 122385, ambele din data de 05.08.2025.

Dreptul de proprietate asupra cotelor de teren evaluate aparține Municipiului Buzău (domeniul privat): cota de 1805/36300 (18,05 mp) din CF 61149, în baza Hotărârii nr. 88/27.03.2008 a Primăriei Buzău și a Deciziei nr. 231/18.10.1990 a Prefecturii Buzău, respectiv cota de 63/384 (63 mp) din CF 61433, în baza Hotărârii nr. 88/27.03.2008. Restul cotelor indivize aparțin altor coproprietari (Statul Român, proprietari de apartamente și de spații comerciale).

Sarcini: conform extraselor de carte funciară din 05.08.2025, asupra cotelor Municipiului Buzău este notat dreptul de folosință în favoarea SC Gastronom SA: în CF 61149 – notarea B34 (drept de folosință asupra terenului aferent imobilului cu nr. cadastral 15387-C1-SC3); în CF 61433 – notarea C4, înscrierea 14867/16.04.2008 (drept de folosință asupra cotei de teren de 63 mp).
Celelalte înscrieri din CF 61149 și CF 61433 (ipoteci, interdicții de înstrăinare și grevare, drept de superficie, notări de litigii, urmărire silită) sunt indicate în extrase ca aferente cotelor altor coproprietari (apartamente) și nu grevează cotele Municipiului Buzău care fac obiectul evaluării. Contractul de locațiune înscris în CF 61149 (înscrierea C5, în favoarea BRD-GSG SA, până la 31.12.2026) nu precizează cota vizată; s-a considerat, ca ipoteză, că nu privește cota Municipiului Buzău. Conform ipotezei speciale (Cap.2), terenurile au fost evaluate libere de dreptul de folosință al SC Gastronom SA.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține Municipiului Buzău, în cotele indivize de 18,05 mp (CF 61149), respectiv 63 mp (CF 61433).

Aria de piață este reprezentată de terenurile intravilane cu destinația curți construcții din zonele centrale și semicentrale ale municipiului Buzău, județul Buzău, raportate la cartierul Dorobanți prin ajustări de localizare.

Au fost identificate oferte pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor din municipiul Buzău, cu suprafețe de 280 – 709 mp, s-a observat că prețurile cerute sunt puternic dispersate în funcție de zonă: în zona A a nomenclatorului stradal utilizat de notarii publici (nucleul central – str. Sculpturii, str. Victoriei, Bd. 1 Decembrie 1918) ofertele sunt cuprinse între 268 eur/mp și 350 eur/mp (în medie ~301 eur/mp), iar în zona B, în care se încadrează și str. Dorobanți, ofertele identificate variază între 96 eur/mp și 319 eur/mp (în medie ~192 eur/mp), în funcție de poziția în interiorul zonei. Ofertele de mărime similară situate chiar în cartierul Dorobanți sunt practic inexistente.

Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

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

Proprietățile subiect sunt localizate în cartierul Dorobanți al mun. Buzău, județul Buzău.

Amplasarea în zonă:





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.
- Amenajarile amplasamentului: fără;
- Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto și pedestru.
- **Caracteristici juridice:** terenurile reprezintă cote indivize ale Municipiului Buzău (18,05 mp din parcela CF 61149 de 363 mp, respectiv 63 mp din parcela CF 61433 de 384 mp). Asupra cotelor este notat dreptul de folosință în favoarea SC Gastronom SA (vezi Cap.3, pct. 1), care nu a fost luat în considerare în evaluare, conform ipotezei speciale.
- **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 proprietățile imobiliare sunt deținute de UAT Buzău, se aplică toate restricțiile legale în vigoare pentru proprietățile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.**

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.

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 mărime și ca regim de activul evaluat, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se oferteză. Având în vedere structura pieței (vezi Cap.3), au fost reținute 4 oferte din zona centrală și semicentrală a municipiului Buzău (str. Sculpturii, str. Luceafărului, zona Centru – str. Victoriei, Bd. 1 Decembrie 1918), cu suprafețe apropiate de cele ale parcelelor din cartea funciară la care se raportează cotele subiect (280 – 709 mp, față de 363 mp și 384 mp), corectate pentru

diferența de localizare față de imobilele subiect. Ofertele din alte zone ale orașului au fost utilizate doar ca indicatori ai raportului de preț dintre zone, în fundamentarea ajustării de localizare.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru ***Localizare*** s-a aplicat tuturor comparabilelor și a fost fundamentată pe zonarea și pe raporturile de preț dintre zone consemnate în „Studiul de piață pentru uzul notarilor publici – județul Buzău 2025" (Camera Notarilor Publici Prahova – Filiala Buzău; elaborat de S.C. Evalgraf General Consult S.R.L. pe baza tranzacțiilor încheiate în anul 2024 și a bazelor de date de piață; în continuare „Studiul notarial"), completate cu analiza ofertelor din piața specifică. Conform nomenclatorului stradal din Studiul notarial (cap. 8.3), str. Dorobanți – în care se află imobilele subiect – este încadrată în zona B; str. Sculpturii, str. Victoriei și Bd. 1 Decembrie 1918 (comparabilele 1, 3 și 4) sunt încadrate în zona A (nucleul central), iar str. Luceafărului (comparabila 2) în zona B, ca și subiectul. Ajustarea a fost determinată în două etape. **Etapa 1 – diferența de preț dintre zona A și zona B.** Aceasta a fost estimată din patru indicatori independenți. Valorile din Studiul notarial sunt valori minime consemnate pentru calculul onorariilor notariale, nu valori de piață, motiv pentru care au fost utilizate exclusiv ca raporturi între zone:

  (a) teren liber (curți-construcții), valori minime (Anexa 3.6): zona B față de zona A = 112 / 180 – 1 = –38%;

  (b) teren aferent spațiilor comerciale, categorie relevantă pentru cotele subiect, aferente spațiilor comerciale de la parterul blocurilor (Anexa 3.6): 150 / 190 – 1 = –21%;

  (c) apartamente în blocuri, confort 1, suma valorilor minime pentru toate perioadele de construcție și tipurile de apartamente (Anexa 3.1): 18.246 / 22.118 – 1 = –17,5% (indicator minim, întrucât include și construcția, care diluează efectul localizării);

  (d) oferte de teren, după zona străzii: zona B – medie ~192 eur/mp (str. Luceafărului 319, str. Dorobanți II 196, str. Depoului 155, cartier Broșteni 96), față de zona A – medie ~301 eur/mp (str. Sculpturii 285, str. Victoriei 350, Bd. 1 Decembrie 1918 268): 191,6 / 301,2 – 1 = –36%. Ofertele a căror stradă sau număr poștal nu permit încadrarea în zonă nu au fost incluse.

  Cei patru indicatori se situează între –17,5% și –38%, cu media de –28% (–32% pentru cei trei indicatori referitori la teren). Diferența de zonă A → B a fost adoptată la –30%.

Etapa 2 – aplicarea pe comparabile. Comparabilele 1 (str. Sculpturii) și 3 (str. Victoriei), din zona A: −30% (diferența de zonă). Comparabila 4 (Bd. 1 Decembrie 1918, zona A, dar în afara nucleului central): prețul cerut (268 eur/mp) este cu 16% sub media celorlalte două oferte din zona A (267,98 / 317,8 – 1 = −16%), reflectând deja o poziționare mai slabă; pentru evitarea dublei contabilizări, ajustarea de zonă a fost redusă cu 5 puncte procentuale, la −25%. Comparabila 2 (str. Luceafărului) se află în aceeași zonă notarială B ca subiectul, deci ajustarea de zonă este 0%; prețul cerut (319 eur/mp) se situează însă la nivelul zonei A și cu 39% peste oferta din str. Dorobanți II, din aceeași zonă și din cartierul subiectului (195,85 / 319,44 – 1 = −39%; anunț cu ultima actualizare din 14.08.2025, utilizat ca reper, nu ca proprietate comparabilă), ceea ce indică o micro-localizare superioară. Pentru comparabila 2 s-a aplicat o ajustare de micro-localizare de −25%, cuprinsă în intervalul dintre limita inferioară (0% – aceeași zonă notarială) și limita superioară (−39% – diferența față de oferta din Dorobanți II), peste mijlocul acestuia (−19,5%). S-a ales o valoare peste mijlocul intervalului deoarece prețul cerut pe str. Luceafărului (319 eur/mp) se situează la nivelul zonei A, mult peste nivelul ofertelor din zona B a subiectului (medie ~192 eur/mp; str. Dorobanți II 196 eur/mp), iar ajustarea aleasă reține aproximativ două treimi din diferența indicată de oferta din cartierul subiectului, într-o abordare prudentă. Prețul unitar ajustat al comparabilei 2 (215,63 eur/mp) se situează în intervalul de 176 – 288 eur/mp delimitat de cele două limite.

Ajustarea de micro-localizare a comparabilei 2 este o judecată profesională, delimitată de un interval explicit, și reprezintă parametrul cel mai sensibil al evaluării, întrucât comparabila 2 este cea adoptată (vezi sensibilitatea prezentată la valoarea de piață). Ofertele sunt prețuri cerute, eșantioanele sunt reduse, iar nomenclatorul stradal încadrează în zone pe stradă sau tronson, deci grosier (în zona B ofertele variază între 96 și 319 eur/mp). 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 (vezi *Cap.3 Prezentarea datelor* din prezentul raport).

- Ajustarea pentru ***Suprafață*** s-a aplicat comparabilelor ale căror suprafețe diferă cu peste 25% de cele ale parcelelor din cartea funciară (363 mp, respectiv 384 mp), la care s-a raportat mărimea cotelor subiect de 18,05 mp și 63 mp. Diferențele relative de suprafață sub 25% nu au fost ajustate; pentru diferențe între 25% și 100% s-a aplicat o ajustare de 5%, iar pentru diferențe de peste 100% o ajustare de 10%,

întrucât un teren mai mare se tranzacționează, de regulă, la un preț unitar mai mic. Astfel: comparabila 1 (280 mp) – fără ajustare în lotul 1 (–23% față de 363 mp) și –5% în lotul 2 (–27% față de 384 mp); comparabilele 2 (360 mp) și 3 (364 mp) – fără ajustare în ambele loturi; comparabila 4 (709 mp, cu 95% / 85% mai mare) – +5% în ambele loturi.

- Ajustarea pentru ***Utilități*** s-a aplicat comparabilei 3 (+5%), al cărei anunț menționează doar apă curentă și energie electrică la limita proprietății, fără gaze naturale și canalizare, în timp ce subiectele beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, gaze, canalizare, apă curentă). Comparabilele 1, 2 și 4 dispun de toate utilitățile, deci nu au fost ajustate.
- Ajustarea pentru ***Construcții existente / alte elemente*** s-a aplicat comparabilelor 1 și 4 (–5% fiecare), al căror preț de ofertă include o construcție existentă (construcție demolabilă, respectiv casă bătrânească), în timp ce subiectele sunt evaluate ca teren, fără construcții. Comparabilele 2 și 3 sunt terenuri libere.

Cuantumul ajustărilor rezultă din analiza ofertelor din piața specifică și din judecata profesională a evaluatorului. Nu s-au aplicat ajustări pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condițiile de piață (oferte curente, consultate la data evaluării), acestea fiind identice pentru subiecte și comparabile. Ajustările sunt prezentate în grilele de piață întocmite pentru fiecare lot (vezi mai jos).

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

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

	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Categorie	Curti-Constructii	Teren	Teren	Teren	Teren + construcție
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	18.05 (cotă din 363); 63 (cotă din 384)	280	360	364	709
Deschidere/ml	6	4	12	14.05	10.49
Localizare	Str. Dorobanți, bl. 11C și 11B	Str. Sculpturii (zonă centrală)	Str. Luceafărului	Zona Centru (str. Victoriei)	Bd. 1 Decembrie 1918
Localizare față de subiect		zona A – localizare superioară	zona B – ca subiectul	zona A – localizare superioară	zona A – în afara nucleului central
Utilități	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate
Regim înălțime	P+4	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
POT	0%	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
CUT	0	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Formă	regulată	nespecificată	nespecificată	nespecificată	nespecificată
Amenajări	străzi, trotoare, iluminat public	nespecificate	acces asfaltat	acces asfaltat, gard	acces asfaltat, gard
Liber/construit	construit	construcție demolabilă	liber	liber	construit (casă bătrânească)
Sursă ofertă		imobiliare.ro	Storia.ro	Storia.ro	Storia.ro
Preț(Euro/mp)		285.36	319.44	350.27	267.98

Abordarea prin piață-Comparație directă

Grilele de piață întocmite pentru cele 2 loturi sunt prezentate în continuare. Valorile unitare sunt exprimate în EUR/mp; valorile terenurilor sunt exprimate în EUR și în RON, la cursul BNR din 05.10.2026, 1 euro = 5,3306 lei. Valoarea unitară de piață s-a stabilit pe baza comparabilei cu cea mai mică ajustare brută totală (suma valorilor absolute ale ajustărilor aplicate, inclusiv marja de negociere).

Grila de piață – Lot 1: cotă de teren 18,05 mp (1805/36300) din parcela de 363 mp, CF 61149 Buzău (bl. 11C)

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 1 – Cota de teren 18,05 mp (1805/36300) din CF 61149 (parcelă 363 mp), str. Dorobanți, bl. 11C, imobil 15387-C1-SC3

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp) – parcela-mamă din CF	363
Suprafață evaluată (mp) – cota Municipiului	18.05

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 05.08.2025)	Proprietar persoană fizică (imobiliare.ro) – ID 275796109 (XV10036RS)	ALICE IMOB - ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013629	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, str. Dorobanți, bl. 11C	Buzău – zonă centrală, str. Sculpturii (~1 km de Piața Dacier)	Buzău – str. Lucsafărului	Buzău – zona Centru (str. Victoriei)	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	19.09.2026	16.07.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	79,900	115,000	127,500	190,000
Suprafață (mp)	363	280	360	364	709
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**285.36**	**319.44**	**350.27**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**256.82**	**287.50**	**315.25**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-30.0%	-25.0%	-30.0%	-25.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-	-	-	5.0%
Utilități		-	-	5.0%	-
Construcții existente / alte elemente		-5.0%			-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**-35.0%**	**-25.0%**	**-25.0%**	**-25.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**166.93**	**215.63**	**236.44**	**180.89**
Total ajustare brută (Σ ajustări)		**45.0%**	**35.0%**	**45.0%**	**45.0%**
Comparabil adoptat			ADOPTAT		

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	2
Ajustare brută a comparabilului adoptat	35.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**215.63**
Ajustare pentru cotă indiviză / utilitate limitată (0% = fără; de decis de evaluator)	-
Valoare unitară finală (EUR/mp)	**215.63**
Suprafață evaluată (mp)	18.05
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	3,892
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**3,890**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**20,736**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	199.97
Minim (EUR/mp)	166.93
Maxim (EUR/mp)	236.44
Valoare adoptată vs. medie	7.8%

Ipoteză: teren liber de drepturi, intravilan, cu utilități complete, cartier Dorobanți (zonă rezidențială cu blocuri); ajustare de localizare: −30% (zona A → B) pentru comparabilele 1 și 3, −25% pentru comparabila 4, −25% micro-localizare pentru comparabila 2 (aceeași zonă B); valori fără TVA. Vezi fișa „Ipoteze" și „Localizare".

Grila de piață – Lot 2: cotă de teren 63 mp (63/384) din parcela de 384 mp, CF 61433 Buzău (bl. 11B)

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 2 – Cota de teren 63 mp (63/384) din CF 61433 (parcelă 384 mp), cartier Dorobanți 1, bl. 11B, imobil 60433-C1-U1

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp) – parcela-mamă din CF	384
Suprafață evaluată (mp) – cota Municipiului	63.00

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 05.08.2025)	Proprietar persoană fizică (imobiliare.ro) – ID 275796109 (XV10036RS)	ALICE IMOB – ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013829	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, cartier Dorobanți 1, bl. 11B	Buzău – zonă centrală, str. Sculpturii (~1 km de Piața Dacilor)	Buzău – str. Luceafărului	Buzău – zona Centru (str. Victoriei)	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	19.09.2026	16.07.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	79,900	115,000	127,500	190,000
Suprafață (mp)	384	280	360	364	709
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**285.36**	**319.44**	**350.27**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**256.82**	**287.50**	**315.25**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-30.0%	-25.0%	-30.0%	-25.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-5.0%	-	-	5.0%
Utilități		-	-	5.0%	-
Construcții existente / alte elemente		-5.0%	-	-	-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**-40.0%**	**-25.0%**	**-25.0%**	**-25.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**154.09**	**215.63**	**236.44**	**180.89**
Total ajustare brută (Σ ajustări)		**50.0%**	**35.0%**	**45.0%**	**45.0%**
Comparabil adoptat			**ADOPTAT**		

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	**2**
Ajustare brută a comparabilului adoptat	35.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**215.63**
Ajustare pentru cotă indiviză / utilitate limitată (0% = fără; de decis de evaluator)	-
Valoare unitară finală (EUR/mp)	**215.63**
Suprafață evaluată (mp)	63.00
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	13,584
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**13,580**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**72,390**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	196.76
Minim (EUR/mp)	154.09
Maxim (EUR/mp)	236.44
Valoare adoptată vs. medie	9.6%

Ipoteză: teren liber de drepturi, intravilan, cu utilități complete, cartier Dorobanți (zonă rezidențială cu blocuri); ajustare de localizare: −30% (zona A → B) pentru comparabilele 1 și 3, −25% pentru comparabila 4, −25% micro-localizare pentru comparabila 2 (aceeași zonă B); valori fără TVA. Vezi foaia „Ipoteze" și „Localizare".

VALOAREA DE PIAȚĂ*: 215,63 Eur/mp

Ajustările brute totale au fost de 45% (comparabila 1; 50% în lotul 2), 35% (comparabila 2), 45% (comparabila 3) și 45% (comparabila 4). Valoarea unitară este aceeași pentru cele 2 loturi, întrucât comparabila adoptată (nr. 2) nu are ajustare de mărime în niciunul dintre loturi. Prețurile unitare ajustate ale celor 4 comparabile au variat între 154 și 236 Eur/mp (media aritmetică ~200 Eur/mp în lotul 1 și ~197 Eur/mp în lotul 2, prezentată doar informativ). Valoarea adoptată este sensibilă la cuantumul ajustării de micro-localizare a comparabilei 2: pentru o ajustare de −20%, respectiv −30%, valoarea unitară ar fi de 230, respectiv 201 Eur/mp (±5 puncte procentuale modifică valoarea unitară cu ∓14 Eur/mp). Ajustarea de zonă A → B (−30%) influențează doar prețurile ajustate ale comparabilelor 1, 3 și 4, nu și valoarea adoptată. Valorile terenurilor au fost rotunjite la zeci de EUR.

***Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute, respectiv Comparabila 2.**

4.3 Opinia finală asupra valorii

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

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

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

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

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

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 18,05 mp (cotă indiviză 1805/36300 din parcela de 363 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.	3,890	20,736
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 63 mp (cotă indiviză 63/384 din parcela de 384 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.	13,580	72,390
TOTAL	**17,470**	**93,126**

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 05.10.2026, 1 euro=5.3306 lei

[redacted]

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș

TIGANUS RADU

Semnat digital de TIGANUS RADU
Data: 2026.10.05 16:51:38 +03'00'

Cap. 5 – Anexe

Comparabila 1 – Teren intravilan 280 mp, str. Sculpturii (zonă centrală) – imobiliare.ro

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-1-decembrie-280mp-275796109

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 1

Teren intravilan 280 mp, locație centrală, str. Sculpturii

79 900 EUR 285,36 EUR/mp

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-1-decembrie-280mp-275796109

Suprafață	280 mp
Front stradal	4 m
Tip teren / localizare	intravilan – locație centrală, str. Sculpturii, Buzău (~1 km de Piața Daciei)
Construcții	construcție demolabilă inclusă în ofertă
Utilități declarate	apă, canalizare, gaz, curent (branșamente existente)
Tip vânzător	proprietar persoană fizică; comision 0%
ID anunț	275796109 (XV10036RS)
Ultima actualizare	19.09.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: imobiliare.ro).

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

Comparabila 2 – Teren intravilan 360 mp, str. Luceafărului – Storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-luceafarului-IDH4gp

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 2

Teren intravilan strada Luceafărului

115 000 EUR (ușor negociabil) 319,44 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-luceafarului-IDH4gp

Suprafață	360 mp
Front stradal	12 ml
Tip teren / localizare	intravilan, de construit – str. Luceafărului, Buzău
Gard / acces	nu / asfaltat
Utilități declarate	apă, canalizare, curent electric, gaze (la stradă)
Alte elemente menționate	acces la stații de autobuz, magazine, parcuri, școli, farmacii
Agenție / ID anunț	ALICE IMOB / 10264497
Ultima actualizare	16.07.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

Comparabila 3 – Teren intravilan 364 mp, zona Centru (str. Victoriei) – Storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDG13n

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 3

Teren intravilan zona Centru

127 500 EUR (negociabil) 350,27 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDG13n

Suprafață	364 mp
Front stradal	14,05 ml
Tip teren / localizare	intravilan, urbană – zona Centru (str. Victoriei), Buzău
Gard / acces	da / asfaltat
Utilități declarate	apă curentă, curent electric (la limita proprietății)
Destinație menționată	construirea unei locuințe
Agenție / ID anunț	PRO IMOB Smart Real Estate / 10013829
Ultima actualizare	20.07.2026 (Storia.ro); anunț activ și pe OLX.ro, 09.09.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

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

Comparabila 4 – Teren intravilan + casă bătrânească 709 mp, Bd. 1 Decembrie 1918 – Storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-1-decembrie-1918-IDDLtu

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 4

Teren intravilan + casă bătrânească zona 1 Decembrie 1918

190 000 EUR 267,98 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-1-decembrie-1918-IDDLtu

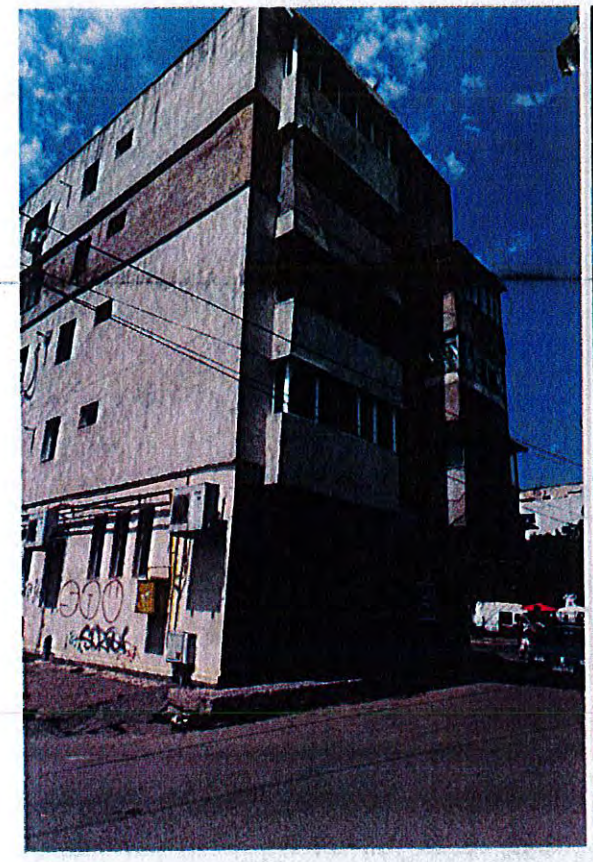
Suprafață	709 mp
Front stradal	10,49 ml
Tip teren / localizare	intravilan, curți-construcții – Bd. 1 Decembrie 1918, Buzău (zonă rezidențială liniștită)
Gard / acces	da / asfaltat
Utilități declarate	apă, gaz, curent, canalizare
Alte elemente menționate	prețul include o casă bătrânească existentă
Agenție / ID anunț	PRO IMOB Smart Real Estate / 9477288
Ultima actualizare	20.07.2026

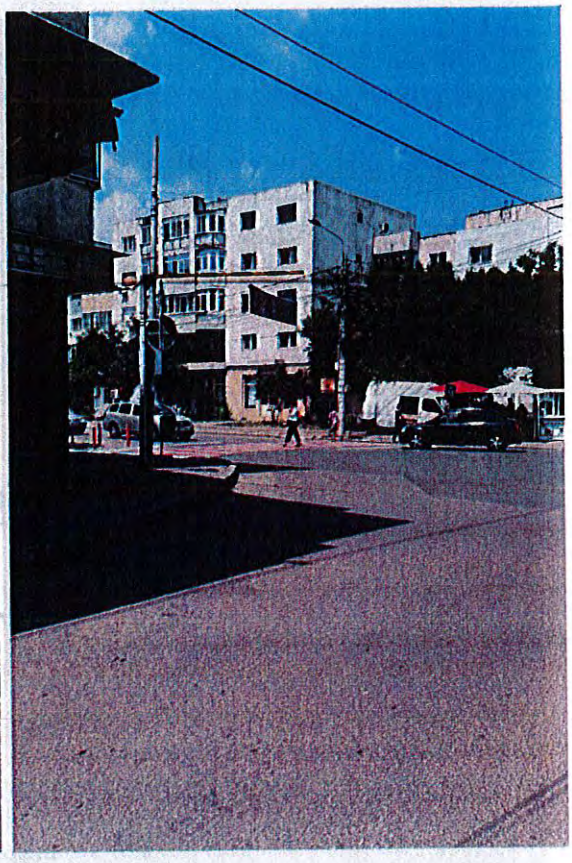
Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

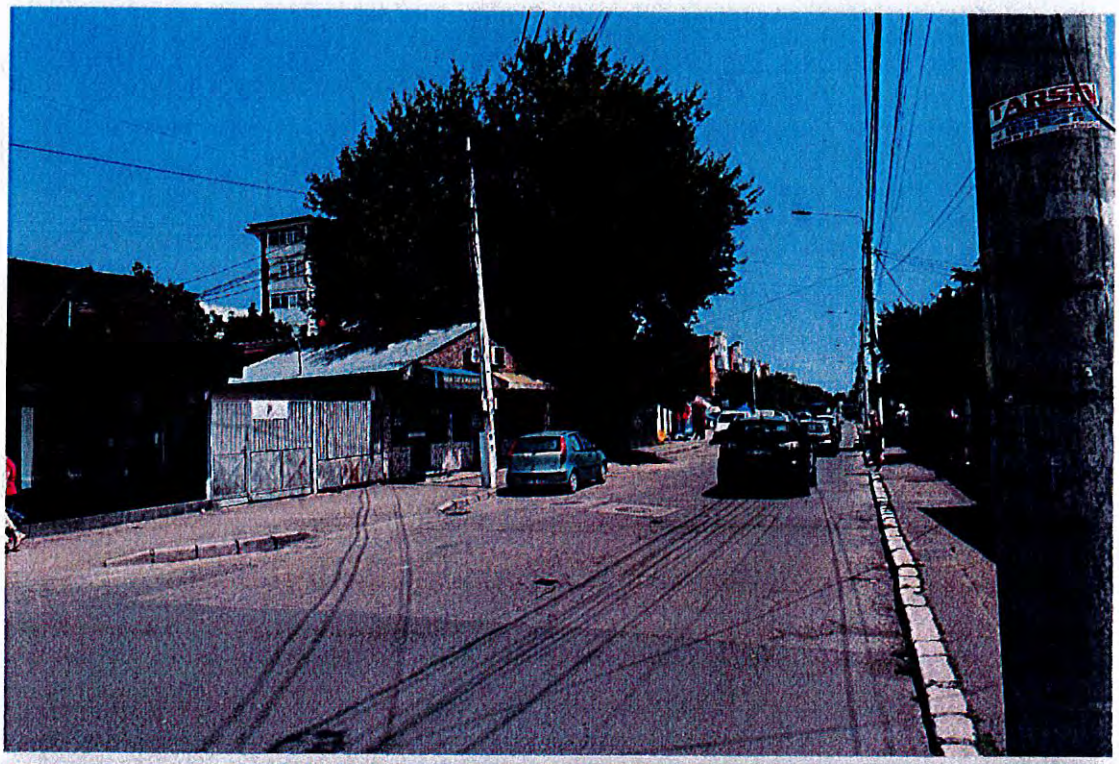
Poze

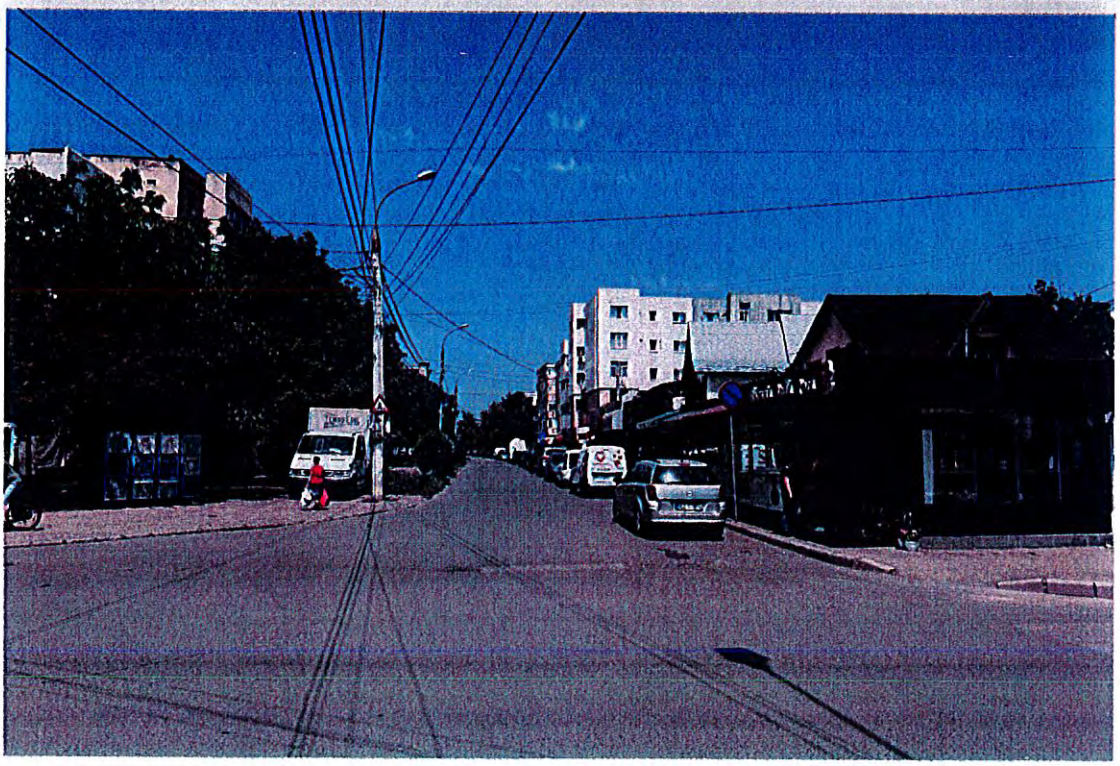






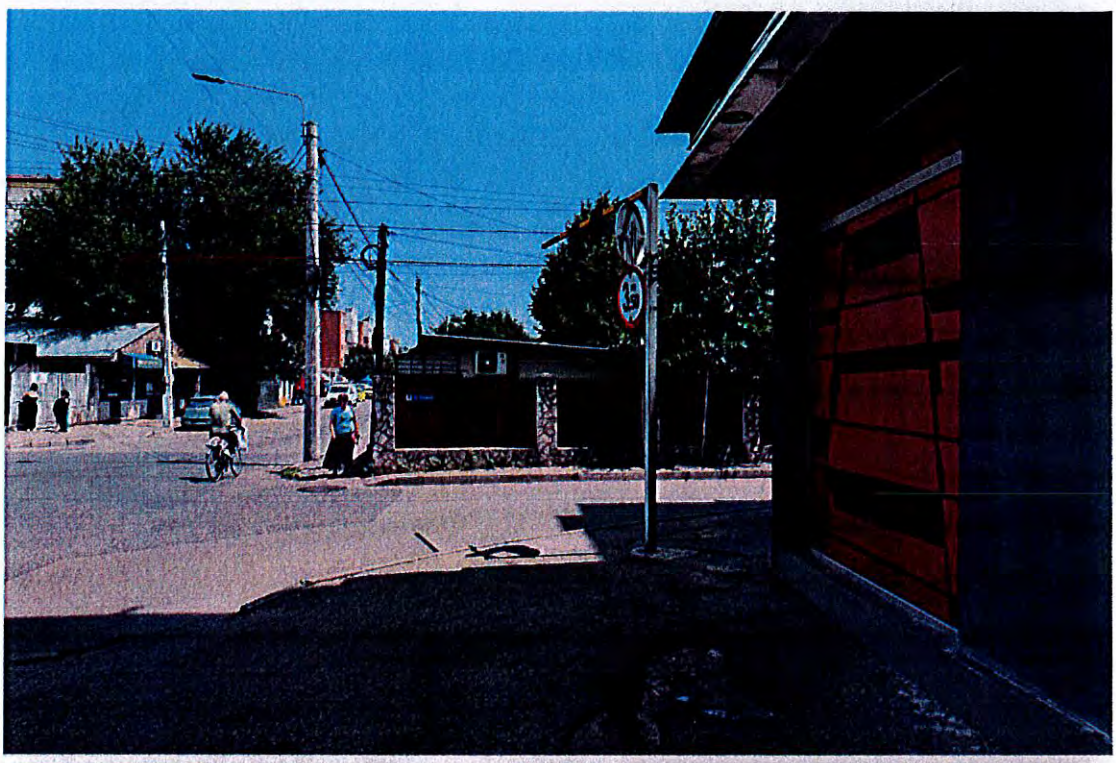


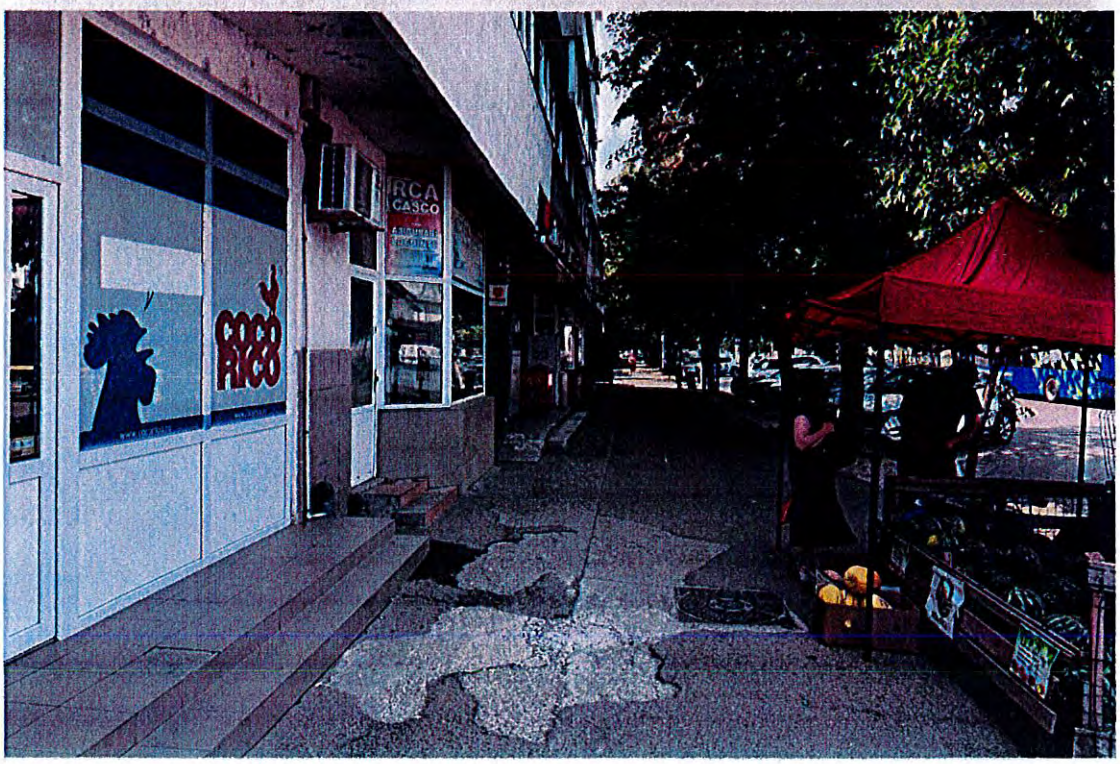





MAGNUM
SALA DE JOCURI






RCA
CASCO
COCO RICO

Primaria Municipiului Buzau



Nr.inreg.: **158699** /PM
Data inreg.: **07.10.2026**
Ora inreg.: **13:29:05**
Provenienta: **EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR TIGANUS RADU**
Telefon:
Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**
Adresa: judetul Vrancea, localitatea , strada SalIGNY ANGHEL, nr. **7**
Cuprins: Adresa P.V. DE PRIMIRE - RAPORT DE EVALUARE
Observatii:
tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului Buzau

Nr.inreg.: **158699** /PM
Data inreg.: **07.10.2026**
Ora inreg.: **13:29:05**
Provenienta: **EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR TIGANUS RADU**
Telefon:
Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**
Adresa: judetul Vrancea, localitatea , strada SalIGNY ANGHEL, nr. 7
Cuprins: Adresa P.V. DE PRIMIRE - RAPORT DE EVALUARE
Observatii:
tel. 0238 / 411 015

[redacted]

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZ
- REGISTRATURĂ GENERALĂ
NR. 158.700
ZIUA 07 LUNA 10 ANUL 2026

Proces verbal de predare-primire

Încheiat astazi, 05.10.2026, între:

Evaluator Autorizat ANEVAR ȚIGĂNUȘ RADU, cu sediul în str. Lăcrămioarei nr.4, sat Petrești, comuna Vânători, județul Vrancea, având cod unic de înregistrare 35909055, cont RO25BTRLRONCRT0I(i)15269001, deschis la Banca Transilvania Sucursala Focșani, reprezentată de Ec. Radu Țigănuș și denumită în continuare EXECUTANT

Și

UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, judetul Buzău, reprezentată prin Primar, Constantin Toma, în calitate de BENEFICIAR

Beneficiarul a preluat de la **Executant** 1(unul) de Raport de Evaluare ce fac obiectul Comenzii nr.156727 din 05.10.2026 încheiat între părți.

Am predat,

Evaluator Radu Țigănuș

[redacted]

Am primit,

UAT Mun. Buzău

[redacted]

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 60856, 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**

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 158700
ZIUA 07 LUNA 10 ANUL 2026

Evaluator: **Radu Țigănuș**
Data evaluării: **05 Octombrie 2026**

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

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: 05 Octombrie 2026

Data întocmirii: 05 Octombrie 2026

Întocmit conform **Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 (SEV 2025, în vigoare de la 1 iulie 2025), în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 106, SEV 230 și GEV 630**

Rezultatele și concluziile evaluării:

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.	96,990	517,015
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.	101,290	539,936
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.	4,300	22,922
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.	4,630	24,681
TOTAL	**207,210**	**1,104,554**

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 05.10.2026, 1 euro=5.3306 lei

Data: 05.10.2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
TIGĂNUȘ RADU
Legitimația Nr. 18849
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM

[redacted]

Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

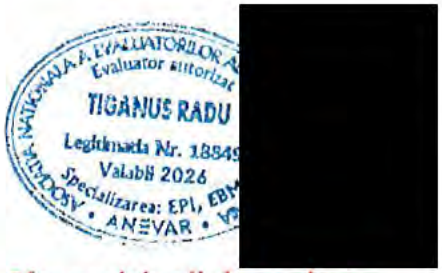
Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

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 2025;
- 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: 05.10.2026



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:

- 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 156727/05.10.2026.*** Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025.

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.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- *Ipoteze speciale: având în vedere că amplasamentul este unitar dar format din 4 loturi distincte, cu încadrări identice, care deservesc aceeași construcție, cele 4 loturi au fost evaluate la aceeași valoare unitară, determinată prin grile de piață întocmite pentru fiecare lot în parte, în ipoteza specială că terenurile sunt libere de sarcini și de drepturi ale terților (inclusiv drepturile de superficie/folosință înscrise în cărțile funciare în favoarea SC Gastronom SA) și fără a lua în considerare construcțiile existente. Pentru loturile de 13 mp și 14 mp (cote de teren aferente spațiilor comerciale din blocurile E1, respectiv E2), mărimea terenului s-a raportat la parcela din cartea funciară (329 mp, respectiv 319 mp), fără ajustare pentru cotă indiviză.*
- 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 2025 (SEV 2025, în vigoare de la 1 iulie 2025), 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 2025 (SEV 102 – Tipuri ale valorii):

''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 103 – Abordări în evaluare, pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directa" 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, ajustările aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile au fost cuantificate pe baza analizei pieței specifice și a judecății profesionale a evaluatorului.

Procedura pentru aplicarea abordarii 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) – 05 Octombrie 2026

Data întocmirii raportului este 05 Octombrie 2026

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 05.10.2026: 1 euro= 5,3306 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.122336 din 05.08.2025 (CF 59770 Buzău)
- Extras de Carte Funciară nr.122339 din 05.08.2025 (CF 59771 Buzău)
- Extras de Carte Funciară nr.122377 din 05.08.2025 (CF 61211 Buzău)
- Extras de Carte Funciară nr.122381 din 05.08.2025 (CF 60856 Buzău)
- 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; cota de teren de 13 mp (cota indiviză 1300/32900) din parcela intravilană cu categoria curți-construcții de 329 mp, CAD 61211, CF 61211 Buzău, aferentă spațiului comercial cu nr. cadastral 12081-C1-SC1 din blocul E1; și cota de teren de 14 mp (cota indiviză 14/31900) din parcela intravilană cu categoria curți-construcții de 319 mp, CAD 60856, CF 60856 Buzău, aferentă spațiului comercial (restaurant) din blocul E2. Proprietățile imobiliare se află în domeniul privat al Municipiului Buzău. Identificarea s-a realizat pe baza extraselor de carte funciară pentru informare nr. 122336, 122339, 122377 și 122381, toate din data de 05.08.2025.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor din CF 59770 și CF 59771 aparține, în cotă de 1/1, Municipiului Buzău (domeniul privat), conform Hotărârii nr. 124/29.07.2010. Municipiul Buzău deține, de asemenea, în CF 61211 cota indiviză de 1300/32900 (13 mp), respectiv în CF 60856 cota indiviză de 14/31900 (14 mp), restul cotelor indivize aparținând altor coproprietari.

Sarcini: conform extraselor de carte funciară din 05.08.2025, asupra proprietăților subiect sunt înscrise următoarele drepturi în favoarea SC Gastronom SA:

- CF 59770 – drept de superficie (înscrierea 34246/01.08.2012, Hotărârea judecătorească nr. 132/25.05.2012 a Tribunalului Buzău);
- CF 59771 – drept de folosință asupra terenului (înscrierea 34241/01.08.2012, Hotărârea judecătorească nr. 132/2012 din 25.05.2012);
- CF 61211 – drept de folosință asupra cotei de teren indiviză de 13 mp aferentă spațiului comercial cu nr. cadastral 12081-C1-SC1 (înscrierea 34242/01.08.2012, Hotărârea judecătorească nr. 132/25.05.2012);
- CF 60856 – drept de superficie (înscrierea 34247/01.08.2012, Hotărârea judecătorească nr. 132/25.05.2012).

Celelalte înscrieri din CF 61211 și CF 60856 (ipoteci, interdicții de înstrăinare și grevare, uzufruct, drepturi de folosință, notări) au fost considerate ca privind cotele de teren ale altor coproprietari și nu grevează cotele Municipiului Buzău care fac obiectul evaluării. Conform ipotezei speciale (Cap.2), terenurile au fost evaluate libere de drepturile înscrise în favoarea SC Gastronom SA.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține Municipiului Buzău, în cotă de 1/1 (CF 59770 și CF 59771) și în cotele indivize de 13 mp (CF 61211), respectiv 14 mp (CF 60856).

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 municipiul Buzău, s-a observat că sunt ofertate spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 268 eur/mp și 460 eur/mp.

Oferta este medie.

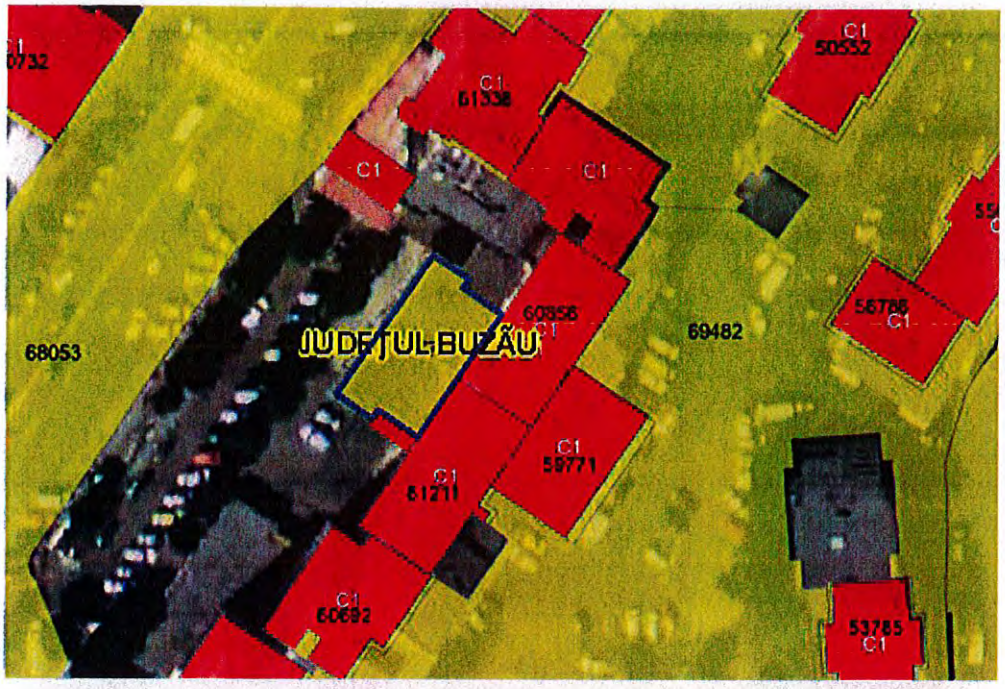
3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

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

Amplasarea în zonă:

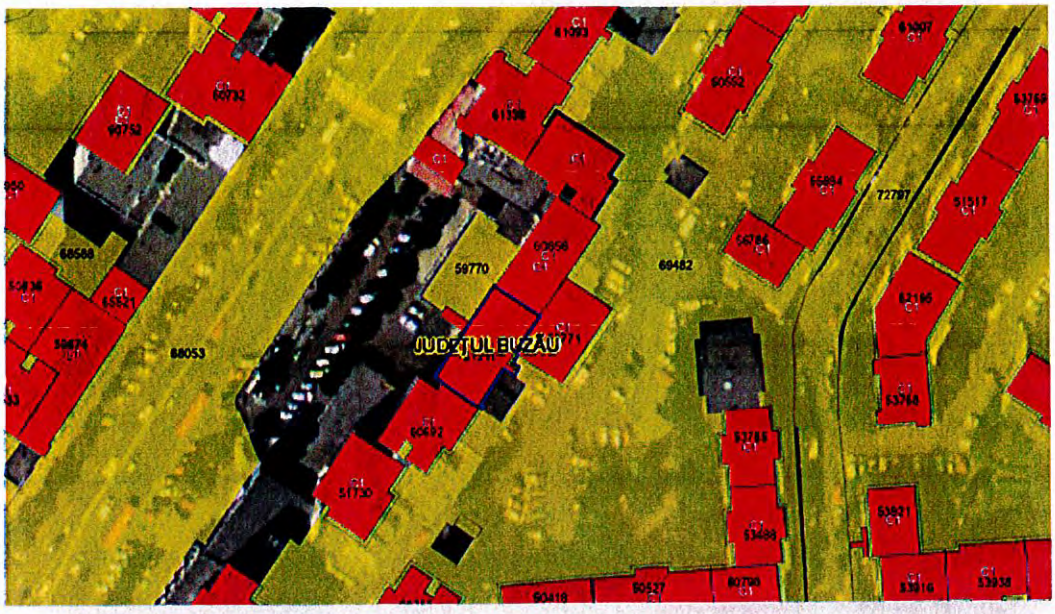
CAD 59770:



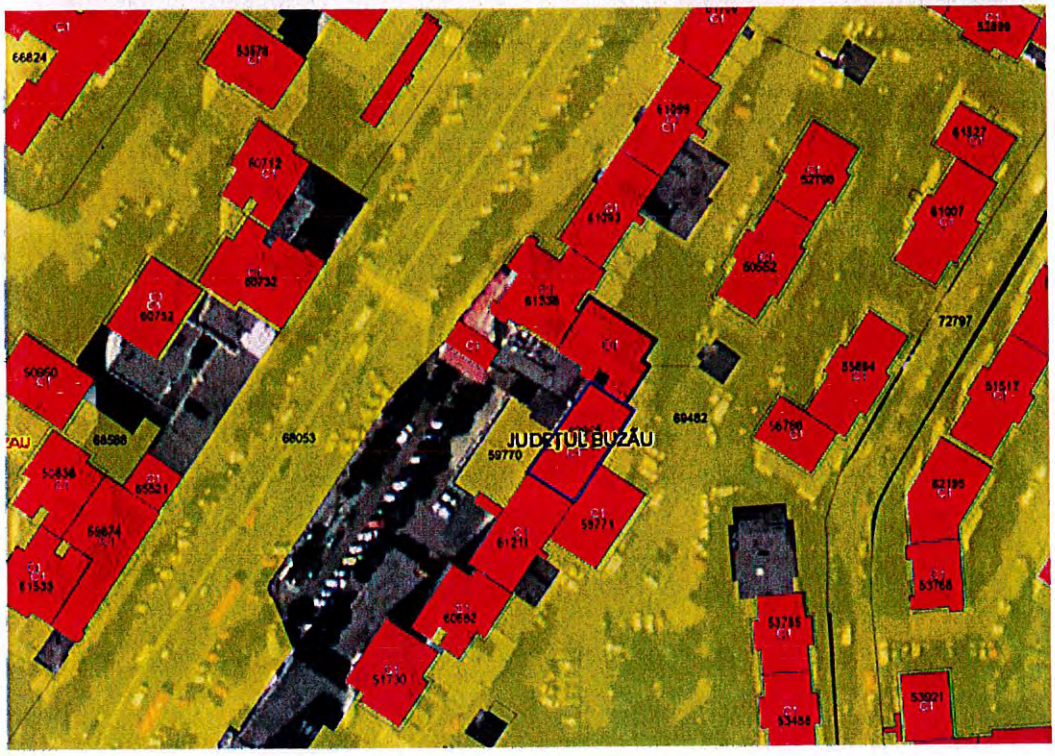
CAD 59771:



CAD 61211:



CAD 60856:



Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din b-dul Unirii sau din parcarea 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
  - **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 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.
  - Amenajarile amplasamentului: fără;
  - Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto și pedestru.
  - **Caracteristici juridice:** terenurile din CF 59770 și CF 59771 se află în proprietatea Municipiului Buzău (cotă 1/1), iar cotele de 13 mp și 14 mp reprezintă cote indivize ale Municipiului Buzău din parcelele CF 61211 (329 mp), respectiv CF 60856 (319 mp). Asupra proprietăților sunt înscrise drepturi de superficie/folosință în favoarea SC Gastronom SA (vezi Cap.3, pct. 1), care nu au fost luate în considerare în evaluare, conform ipotezei speciale.
  - **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 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.

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 oferteză. Au fost reținute 4 oferte din zone urbane/centrale ale municipiului Buzău, cu suprafețe apropiate de cele ale subiectelor (215 – 709 mp).

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru ***Localizare*** s-a aplicat comparabilelor 2, 3 și 4, care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind inferioară celei a subiectelor (zona centrală, Bd. Unirii): comparabila 1 (zona Centru) – 0%; comparabila 2 (str. Luceafărului, zonă urbană neîncadrată ca „centru" în anunț) – +10%; comparabila 3 (zona 23 August, poziția față de centru nefiind detaliată în anunț) – +5%, ajustare prudențială; comparabila 4 (Bd. 1 Decembrie 1918, zonă rezidențială liniștită, în afara nucleului central) – +5%. 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.3 Prezentarea datelor* din prezentul raport).
- Ajustarea pentru ***Suprafață*** s-a aplicat comparabilelor 3 și 4, ale căror suprafețe diferă semnificativ de cele ale subiectelor (loturile de 293 mp și 306 mp și parcelele din cartea funciară de 329 mp și 319 mp, la care se raportează cotele de 13 mp și 14 mp). Diferențele relative de suprafață sub 25% nu au fost ajustate (comparabilele 1 și 2, de 364 mp și 360 mp); pentru diferențe între 25% și 100% s-a aplicat o ajustare de 5%, iar pentru diferențe de peste 100% o ajustare de 10%, întrucât un teren mai mare se tranzacționează, de regulă, la un preț unitar mai mic. Astfel, comparabila 3 (215 mp, cu 27–35% mai mică decât subiectele) – -5%, iar comparabila 4 (709 mp, cu 115–142% mai mare) – +10%.

Ajustarea pentru ***Utilități*** s-a aplicat comparabilei 1 (+5%), al cărei anunț menționează doar apă curentă și energie electrică la limita proprietății, fără gaze naturale și canalizare, în timp ce subiectele beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, gaze, canalizare, apă curentă). Comparabilele 2, 3 și 4 dispun de toate utilitățile, deci nu au fost ajustate.

Ajustarea pentru ***Construcții existente*** s-a aplicat comparabilelor 3 și 4 (-5% fiecare), al căror preț de ofertă include o construcție existentă (construcție demolabilă, respectiv casă bătrânească), în timp ce subiectele sunt evaluate ca teren, fără construcții.

Cuantumul ajustărilor rezultă din analiza ofertelor din piața specifică și din judecata profesională a evaluatorului. Nu s-au aplicat ajustări pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condițiile de piață (oferte curente, consultate la data evaluării), acestea fiind identice pentru subiecte și comparabile. Ajustările sunt prezentate în grilele de piață întocmite pentru fiecare lot (vezi mai jos).

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

	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Categorie	Curti-Constructii	Teren	Teren de construit	Teren + construcție	Curți-construcții
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	293; 306; 13; 14 (total 626)	364	360	215	709
Deschidere/ml	24	14.05	12	10.15	10.49
Localizare	Bd Unirii, Bloc E1 și E2	Zona Centru	Str. Luceafărului	Zona 23 August	Bd. 1 Decembrie 1918
Localizare față de subiect		localizare similară	localizare inferioară	localizare ușor inferioară	localizare ușor inferioară
Utilități	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate	Apă, Canal, Gaze, Electricitate
Regim înălțime	P+11	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
POT	0%	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
CUT	0	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Formă	regulată	nespecificată	nespecificată	nespecificată	nespecificată
Amenajări	străzi, trotoare, iluminat public	acces asfaltat	acces asfaltat	acces asfaltat	acces asfaltat
Liber/construit	construit	liber	liber	construit (cție demolabilă)	construit (casă bătrânească)
Sursă ofertă		Storia.ro / OLX.ro	Storia.ro	Storia.ro	Storia.ro
Preț(Euro/mp)		350.27	319.44	460.47	267.98

Abordarea prin piață-Comparație directă

Grilele de piață întocmite pentru cele 4 loturi sunt prezentate în continuare. Valorile unitare sunt exprimate în EUR/mp; valorile terenurilor sunt exprimate în EUR și în RON, la cursul BNR din 05.10.2026, 1 euro = 5,3306 lei. Valoarea unitară de piață s-a stabilit pe baza comparabilei cu cea mai mică ajustare brută totală (suma valorilor absolute ale ajustărilor aplicate).

Grila de piață – Lot 1: teren 293 mp, CF 59770 Buzău

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 1 – Teren CF 59770 (293 mp), str. Unirii, lângă bl. E1 și E2

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp)	293
Suprafață evaluată (mp)	293

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 22–25.03.2024)	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013829	ALICE IMOB – ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10608721	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, str. Unirii (zona centrală)	Buzău – zona Centru	Buzău – str. Luceafărului	Buzău – zona 23 August	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	16.07.2026	11.09.2026	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	127,500	115,000	99,000	190,000
Suprafață (mp)	293	364	360	215	700
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**350.27**	**319.44**	**460.47**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**315.25**	**287.50**	**414.42**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-	10.0%	5.0%	5.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-	-	-5.0%	10.0%
Utilități		5.0%	-	-	-
Construcții existente / alte elemente		-	-	-5.0%	-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**5.0%**	**10.0%**	**-5.0%**	**10.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**331.01**	**316.25**	**393.70**	**265.30**
Total ajustare brută (Σ |ajustări|)		**15.0%**	**20.0%**	**25.0%**	**30.0%**
Comparabil adoptat		**ADOPTAT**			

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	1
Ajustare brută a comparabilului adoptat	15.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**331.01**
Suprafață evaluată (mp)	293
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	96,986
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**96,990**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**517,015**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	326.57
Minim (EUR/mp)	265.30
Maxim (EUR/mp)	393.70
Valoare adoptată vs. medie	1.4%

Grila de piață - Lot 2: teren 306 mp, CF 59771 Buzău

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 2 – Teren CF 59771 (306 mp), str. Unirii, lângă bl. E1 și E2

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp)	306
Suprafață evaluată (mp)	306

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 22–25.03.2024)	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013829	ALICE IMOB – ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10608721	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, str. Unirii (zona centrală)	Buzău – zona Centru	Buzău – str. Lucelărului	Buzău – zona 23 August	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	16.07.2026	11.09.2026	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	127,500	115,000	99,000	190,000
Suprafață (mp)	306	364	360	215	709
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**350.27**	**319.44**	**460.47**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**315.25**	**287.50**	**414.42**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-	10.0%	5.0%	5.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-	-	-5.0%	10.0%
Utilități		5.0%	-	-	-
Construcții existente / alte elemente		-	-	-5.0%	-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**5.0%**	**10.0%**	**-5.0%**	**10.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**331.01**	**316.25**	**393.70**	**265.30**
Total ajustare brută (Σ |ajustări|)		**15.0%**	**20.0%**	**25.0%**	**30.0%**
Comparabil adoptat		**ADOPTAT**			

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	1
Ajustare brută a comparabilului adoptat	15.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**331.01**
Suprafață evaluată (mp)	306
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	101,289
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**101,290**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**539,936**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	326.57
Minim (EUR/mp)	265.30
Maxim (EUR/mp)	393.70
Valoare adoptată vs. medie	1.4%

Grila de piață – Lot 3: cotă de teren 13 mp, CF 61211 Buzău (parcelă 329 mp)

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 3 – Cotă teren 13 mp din CF 61211 (parcelă 329 mp), bl. E1

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp) – parcela-mamă din CF	329
Suprafață evaluată (mp) – cota Municipiului	13

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 22–25.03.2024)	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013829	ALICE IMOB – ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10608721	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, str. Unirii (zona centrală)	Buzău – zona Centru	Buzău – str. Luceafărului	Buzău – zona 23 August	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	16.07.2026	11.09.2026	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	127,500	115,000	99,000	190,000
Suprafață (mp)	329	364	360	215	709
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**350.27**	**319.44**	**460.47**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**315.25**	**287.50**	**414.42**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-	10.0%	5.0%	5.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-	-	-5.0%	10.0%
Utilități		5.0%	-	-	-
Construcții existente / alte elemente		-	-	-5.0%	-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**5.0%**	**10.0%**	**-5.0%**	**10.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**331.01**	**316.25**	**393.70**	**265.30**
Total ajustare brută (Σ |ajustări|)		**15.0%**	**20.0%**	**25.0%**	**30.0%**
Comparabil adoptat		**ADOPTAT**			

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	1
Ajustare brută a comparabilului adoptat	15.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**331.01**
Ajustare pentru cotă indiviză / utilitate limitată (0% = fără; de decis de evaluator)	-
Valoare unitară finală (EUR/mp)	**331.01**
Suprafață evaluată (mp)	13
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	4,303
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**4,300**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**22,922**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	326.57
Minim (EUR/mp)	265.30
Maxim (EUR/mp)	393.70
Valoare adoptată vs. medie	1.4%

Grila de piață – Lot 4: cotă de teren 14 mp, CF 60856 Buzău (parcelă 319 mp)

GRILĂ DE PIAȚĂ – Lot 4 – Cotă teren 14 mp din CF 60856 (parcelă 319 mp), bl. E2

Metoda comparației directe. Valoare unitară adoptată = prețul unitar ajustat al comparabilului cu cea mai mică ajustare brută totală.

Suprafață de referință pentru compararea mărimii (mp) – parcela-mamă din CF	319
Suprafață evaluată (mp) – cota Municipiului	14

Element de comparație	SUBIECT	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Sursă / ID anunț	CF (extras 22–25.03.2024)	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10013829	ALICE IMOB – ID 10264497	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 10608721	PRO IMOB Smart Real Estate – ID 9477288
Localizare	Buzău, str. Unirii (zona centrală)	Buzău – zona Centru	Buzău – str. Lucefărului	Buzău – zona 23 August	Buzău – Bd. 1 Decembrie 1918
Ultima actualizare anunț	05.10.2026	20.07.2026 (OLX: 09.09.2026)	16.07.2026	11.09.2026	20.07.2026
Preț ofertă (EUR)	-	127,500	115,000	99,000	190,000
Suprafață (mp)	319	364	360	215	709
Preț unitar ofertă (EUR/mp)	de determinat	**350.27**	**319.44**	**460.47**	**267.98**
A. AJUSTĂRI DE TRANZACȚIE (aplicate succesiv)					
Drepturi de proprietate transmise		-	-	-	-
Condiții de finanțare		-	-	-	-
Condiții de vânzare (negociere ofertă → tranzacție)		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Condiții de piață (timp)		-	-	-	-
Preț unitar corectat (EUR/mp)		**315.25**	**287.50**	**414.42**	**241.18**
B. AJUSTĂRI ALE PROPRIETĂȚII (cumulate)					
Localizare / zonă		-	10.0%	5.0%	5.0%
Suprafață (mărime teren)	ref. mărime	-	-	-5.0%	10.0%
Utilități		5.0%	-	-	-
Construcții existente / alte elemente		-	-	-5.0%	-5.0%
Total ajustări proprietate (net)		**5.0%**	**10.0%**	**-5.0%**	**10.0%**
Preț unitar ajustat (EUR/mp)		**331.01**	**316.25**	**393.70**	**265.30**
Total ajustare brută (Σ |ajustări|)		**15.0%**	**20.0%**	**25.0%**	**30.0%**
Comparabil adoptat		**ADOPTAT**			

REZULTAT	
Nr. comparabil adoptat (cea mai mică ajustare brută)	1
Ajustare brută a comparabilului adoptat	15.0%
Valoare unitară adoptată (EUR/mp)	**331.01**
Ajustare pentru cotă indiviză / utilitate limitată (0% = fără; de decis de evaluator)	-
Valoare unitară finală (EUR/mp)	**331.01**
Suprafață evaluată (mp)	14
Valoare de piață – teren (EUR, nerotunjit)	4,634
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (EUR, rotunjit)	**4,630**
Curs EUR/RON	5.3306
VALOARE DE PIAȚĂ – TEREN (RON)	**24,681**

CONTROL (informativ, nu se adoptă)	
Media prețurilor unitare ajustate (EUR/mp)	326.57
Minim (EUR/mp)	265.30
Maxim (EUR/mp)	393.70
Valoare adoptată vs. medie	1.4%

VALOAREA DE PIAȚĂ*: 331 Eur/mp (rotunjit)

Ajustările brute totale au fost de 15% (comparabila 1), 20% (comparabila 2), 25% (comparabila 3) și 30% (comparabila 4). Valoarea unitară este aceeași pentru cele 4 loturi, întrucât acestea au aceeași încadrare, iar ajustările nu diferă de la un lot la altul.

***Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară Comparabila 1, care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.**

4.3 Opinia finală asupra valorii

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

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

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.	96,990	517,015
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.	101,290	539,936
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	4,300	22,922

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.	4,630	24,681
TOTAL	**207,210**	**1,104,554**

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 05.10.2026, 1 euro=5.3306 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



Cap. 5 – Anexe

Comparabila 1 – Teren intravilan zona Centru, 364 mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDG13n

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 1

Teren intravilan zona Centru

127 500 EUR (negociabil) 350,27 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDG13n

Suprafață	364 mp
Front stradal	14,05 m
Tip teren / localizare	intravilan, urbană – zona Centru, Buzău
Gard / acces	da / asfaltat
Utilități declarate	apă curentă, curent electric (la limita proprietății)
Destinație menționată	construirea unei locuințe
Agenție / ID anunț	PRO IMOB Smart Real Estate / 10013829
Ultima actualizare	20.07.2026 (Storia.ro); anunț activ și pe OLX.ro, 09.09.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

Comparabila 2 – Teren intravilan strada Luceafărului, 360 mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-luceafarului-IDH4gp

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 2

Teren intravilan strada Luceafărului

115 000 EUR (ușor negociabil) 319,44 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-luceafarului-IDH4gp

Suprafață	360 mp
Front stradal	12 m
Tip teren / localizare	intravilan, de construit – str. Luceafărului, Buzău
Gard / acces	nu / asfaltat
Utilități declarate	curent, apă, gaz, canalizare (la stradă)
Caracteristici menționate	acces la transport în comun, magazine, școli, parcuri
Agenție / ID anunț	ALICE IMOB / 10264497
Ultima actualizare	16.07.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

Comparabila 3 – Teren intravilan + casă bătrânească zona 23 August, 215 mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-23-august-IDIwOp

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 3

Teren intravilan + casă bătrânească zona 23 August

99 000 EUR 460,47 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-23-august-IDIwOp

Suprafață	215 mp
Front stradal	10,15 m
Tip teren / localizare	intravilan, urbană – zona 23 August, Buzău
Gard / acces	da / asfaltat
Utilități declarate	apă, gaz, curent, canalizare (racordate integral)
Construcții pe teren	construcție demolabilă (inclusă în preț)
Agenție / ID anunț	PRO IMOB Smart Real Estate / 10608721
Ultima actualizare	11.09.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

Comparabila 4 – Teren intravilan + casă bătrânească zona 1 Decembrie 1918, 709 mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-1-decembrie-1918-IDDLtu

DATE EXTRASE DIN ANUNȚ – COMPARABILA 4

Teren intravilan + casă bătrânească zona 1 Decembrie 1918

190 000 EUR (negociabil) 267,98 EUR/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-casa-batraneasca-zona-1-decembrie-1918-IDDLtu

Suprafață	709 mp
Front stradal	10,49 m
Tip teren / localizare	intravilan, curți-construcții – Bd. 1 Decembrie 1918, Buzău
Gard / acces	da / asfaltat
Utilități declarate	apă curentă, gaz, electricitate, canalizare
Caracteristici menționate	zonă rezidențială liniștită; prețul include casa bătrânească
Agenție / ID anunț	PRO IMOB Smart Real Estate / 9477288
Ultima actualizare	20.07.2026

Reproducere a datelor afișate în anunț la data consultării: 21.09.2026 (sursa: Storia.ro).

Poze






HONG KONG MEGASHOP
MAGAZIN UNIVERSAL
SALA DE JOCURI






BLOC E2
UNIRII SUD
BLOC E2
B 22 CLO


OODWIN
fé Bar Slots Club
SALA DE
JOCURI
HONG KONG

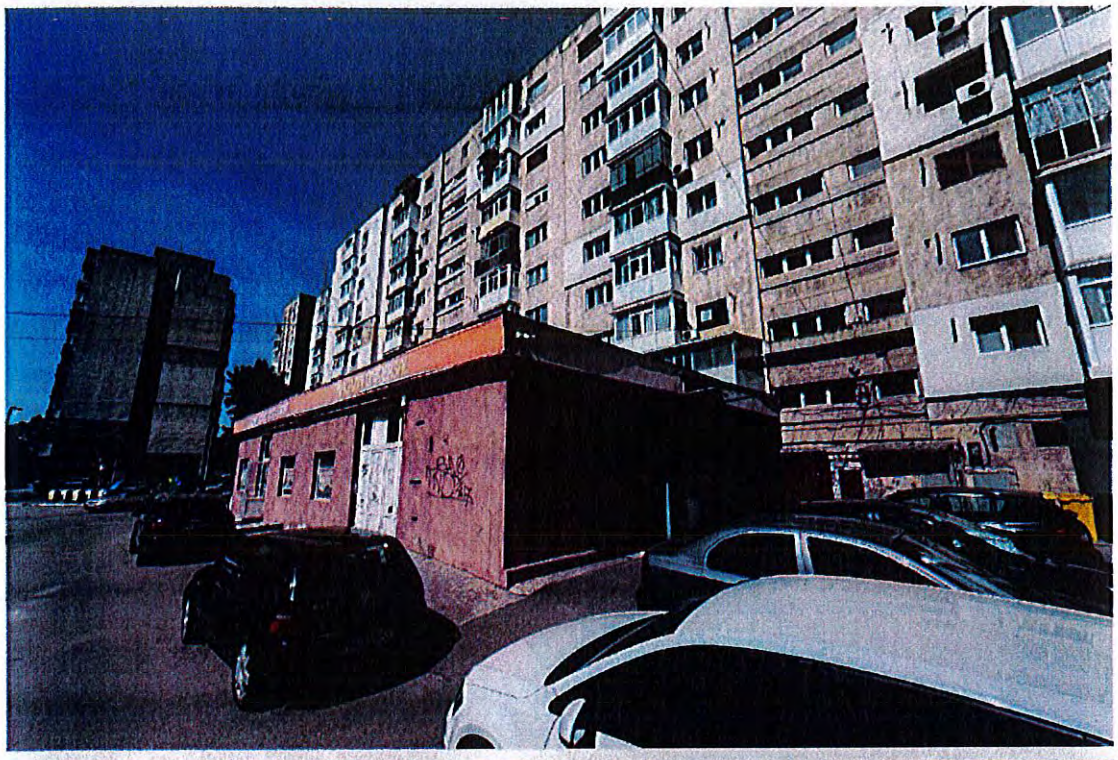


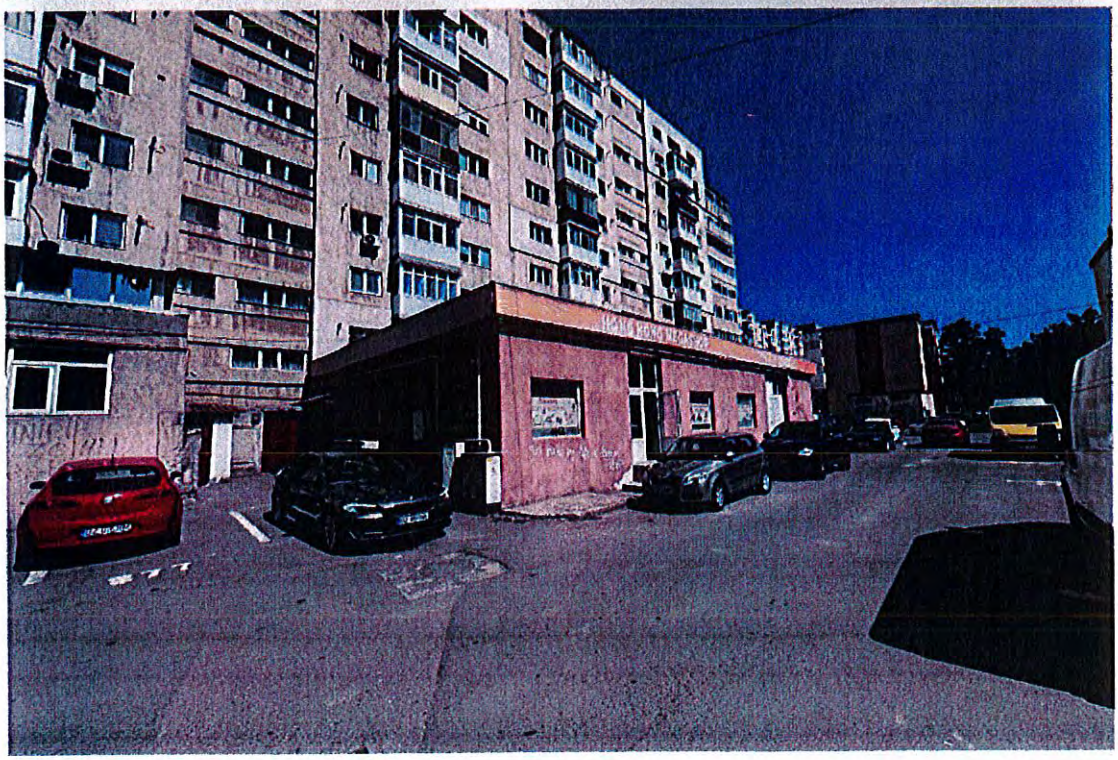





MEGASHOP


HONG KONG MEGASHOP





Primaria Municipiului Buzau



Nr.inreg.: **158700** /PM
Data inreg.: **07.10.2026**
Ora inreg.: **13:30:21**
Provenienta: **EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR TIGANUS RADU**
Telefon:
Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**
Adresa: judetul Vrancea, strada SallGNY ANGHEL, nr. **7**
Cuprins: Adresa P.V. DE PRIMIRE - RAPORT DE EVALUARE
Observatii:
tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului Buzau

Nr.inreg.: **158700** /PM
Data inreg.: **07.10.2026**
Ora inreg.: **13:30:21**
Provenienta: **EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR TIGANUS RADU**
Telefon:
Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**
Adresa: judetul Vrancea, strada SallGNY ANGHEL, nr. 7
Cuprins: Adresa P.V. DE PRIMIRE - RAPORT DE EVALUARE
Observatii:
tel. 0238 / 411 015

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă ordinară;
Având în vedere:
-adresele S.C. GASTRONOM S.A. Buzău nr. 609 din 12.08.2022, nr. 710 din 17.10.2024 şi 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 Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, înregistrat la nr.6670 din 16.01.2025;
-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public şi privat al municipiului;
-avizul Comisiei juridice, pentru administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti;
-prevederile art. 1.650 şi urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-prevederile art. 354, art. 355 şi 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,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru aprobarea vânzării cu drept de preempţiune 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 Evidenţă Patrimoniu și Licitaţii, 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 şi completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

PREŞEDINTELE ŞEDINŢEI,
Consilier local Vasile MURGULEŢ
[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol
[redacted]

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 abţineri şi 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcţie şi 22 consilieri locali prezenţi la şedinţă.

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempţiune 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. MOTIVAŢIA VÂNZĂRII

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

1. Motivaţia pentru componenta legislativă:
- potrivit dispoziţiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *"Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului"*, iar în exercitarea acestor atribuţii, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b), din același act normativ Consiliul Local "*hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile 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 unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, cu excepţia 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 unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.*

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

2. Motivaţia 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. Motivaţia 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 Ţigănuş Radu, respectiv:

a) **73.250 euro** pentru terenul în suprafață de **293 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59770 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59770;
b) **76.500 euro** pentru terenul în suprafață de **306 mp**, înscris în cartea funciară nr. 59771 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 59771;
c) **3.250 euro** pentru terenul indiviz în suprafață de **13 mp**, înscris în cartea funciară nr. 61211 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61211;

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

plătibile în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, 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 unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, 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).

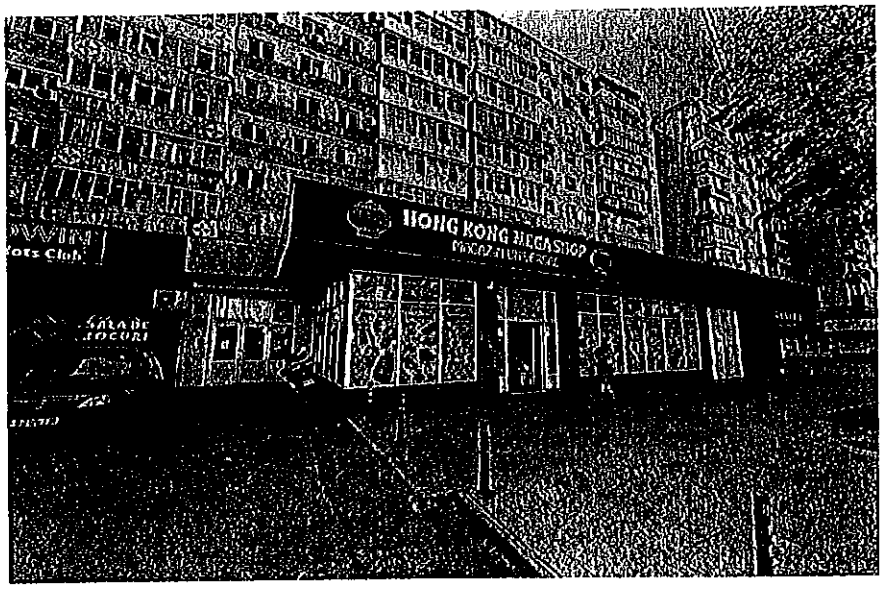
ŞEF SERVICIU E.P.L.,
Cătălin Manea

[redacted]

Întocmit,
Luminița Roșu

[redacted]

RAPORT DE EVALUARE



ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Bunuri imobile:

Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 293 mp, CAD 59770, CF 59770 Buzău;

Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 306 mp, CAD 59771, CF 59771 Buzău;

Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 13 mp, CAD 61211, CF 61211 Buzău;

Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 14 mp, CAD 60865, CF 60856 Buzău;

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

Client: **UAT Municipiul Buzău**
Utilizator desemnat: **UAT Municipiul Buzău**

Evaluator: **Radu Ţigănuş**
Data evaluării: **20 iunie 2024**

JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- DIRECŢIA ADMINISTRAŢIA GENERALĂ -
Nr. 113400
Data 25 06 2024

Rezultatele şi concluziile evaluării:

Bunul imobil evaluat	Valoarea de piaţă în EUR	Valoare echivalentă în lei
Teren intravilan cu categoria curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 293 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59770 Buzău, CAD 59770, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 şi E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	73,250	364,565
Teren intravilan cu categoria curţi construcţii în suprafaţă din acte şi din măsurători de 306 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 59771 Buzău, CAD 59771, proprietate imobiliară situată lângă blocurile E1 şi E2 municipiul Buzău, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.	76,500	380,740
Teren intravilan cu categoria curţi construcţii în suprafaţă din acte şi 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 curţi construcţii în suprafaţă din acte şi 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
TOTAL	**156,500**	**778,900**

Valorile nu conţin TVA

Curs valutar BNR la 20.06.2024, 1 euro=4.9770 lei

Data: 20.06.2024

Evaluator ANEVAR

Radu ŢIGĂNUŞ

[redacted]

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

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
TOTAL	**16,210**	**80,670**

Valorile nu conțin TVA
Curs valutar BNR la 12.08.2024, 1 euro=4.9765 lei

Data: 12.08.2024

ȚIGĂNUȘ RADU Legitimația Nr. 18849 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

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:

Nr. 161.480/13.10.2026

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
încheiat astăzi, 13 octombrie 2026

Astăzi, 13 octombrie 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 ale 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 funciară 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 funciară 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. Dorobanți, la parterul blocului 11C, înscris în cartea funciară 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 Dorobanți, la parterul blocului 11B, înscris în cartea funciară nr. 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 15386-C1-SC1.

Terenurile prevăzute la punctele a), b), c) și d) mai aferente spațiului comercial Restaurant Buzău aflat la nr. crt. 15 în „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, iar terenurile prevă-

fute la punctele e) și f) sunt aferente spațiului comercial Brasseria Dorobanți aflat la nr. crt. 22 din același document.

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

Prețul de pornire a negocierii este de 224.680 euro, determinat prin rapoartele de evaluare întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR Tigănuș Radu și înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 158.699 din 07.10.2026 și la nr. 158.700 din 07.10.2026

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

Domnul Cătălin Manea a propus prețul rezultat din evaluări, respectiv 224.680 euro.

Domnul [redacted] administrator S.C. GASTRONOM S.A, acceptă prețul de 224.680 euro.

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: Tomuț Sorin Apostu

Membri:

Cătălin Manea

Daniela Sani

Denisa Georgiana Tănase

Alice Tancu

Secretar: Luminița Roșu

S.C. GASTROVOM S.A

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-PRIMAR-

DISPOZIŢIE

privind constituirea unei comisii pentru negocierea preţului de vânzare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Buzău, înscrise în cărţile funciare nr. 59770, 59771, 61211, 60856, 61149 şi 61433 a U.A.T. Municipiul Buzău

Primarul Municipiului Buzău, judeţul Buzău;

Având în vedere:

-referatul nr. 55.079 din 03.04.2026 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, prin care se propune constituirea unei comisii pentru negocierea 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;

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

-prevederile art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 437, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

DISPUNE:

Art.1.- Pentru negocierea 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, se constituie comisia cu următoarea componență:

Președinte: -Ionuț Sorin APOSTU - viceprimar al Municipiului Buzău;
supleant: Oana-Ramona-Cătălina GHEORGHIU - viceprimar al Municipiului Buzău;

Membri:
-Cătălin MANEA - Șef Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații;
supleant: Emilia Izabela LUNGU - Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații;

-Nicoleta Mariana CĂPĂȚÎNĂ - Șef Serviciul Buget, Evidență Venituri și Cheltuieli;
supleant: Daniela SAIU – Serviciul Buget, Evidență Venituri și Cheltuieli;

-Denisa Georgiana TĂNASE – Serviciul Juridic și Contencios Administrativ;

supleant: Mariana Mihaela BAȘTUREA - Serviciul Juridic și Contencios Administrativ;

-Alice IANCU – Serviciul Investiții, Achiziții publice;

supleant: Maria Nicoleta MOGLAN - Serviciul Investiții, Achiziții publice;

***Secretar*:** -Luminița ROȘU - Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații;

supleant: Petronela Raluca PALALOGA - Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații.

Art.2.- Persoanele nominalizate la art. 1 din prezenta dispoziție vor duce la îndeplinire prevederile acesteia.

Art.3.- Prin grija secretarului general al Municipiului, prezenta dispoziție va fi comunicată pe e-mail persoanelor nominalizate la art. 1 din prezenta dispoziție și va fi comunicată Instituției Prefectului – Județul Buzău.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin TOMA

[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

[redacted]

Buzău, 16.04.2026
Nr. 189

K/

ROMANIA
PREFECTURA JUDETULUI BUZAU

D E C I Z I E Nr.231

privind înfiinţarea Societăţii comerciale de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A."

Prefectura judeţului Buzău ;

Avînd în vedere :

- Legea nr.15/1990, cap.III., art.17 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale ;

- Hotărîrea Guvernului nr. 1040/25.09.1990 privind înfiinţarea de societăţi comerciale pe acţiuni în comerţul interior ;

In temeiul art.9 din Legea nr.5/1990 privind administrarea judeţelor, municipiilor, oraşelor şi comunelor pînă la organizarea de alegeri locale ,

D E C I D E :

Art.1. Incepînd cu data de 15.11.1990 se înfiinţează Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." cu sediul în municipiul Buzău, strada Prelungirea Independenţei bloc 4-5 Dacia.

Cu aceeaşi dată se desfiinţează Intreprinderea comercială de stat pentru alimentaţie publică Buzău, cu sediul în strada Prelungirea Independenţei, bloc 4-5 Dacia.

Art.2. Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." înfiinţată potrivit art.1. se va organiza şi va funcţiona în conformitate cu Statutul societăţii comerciale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1040/1990, avînd ca obiect de activitate :

- producţia şi desfacerea de mărfuri alimentare, preparate culinare, produse de patiserie-cofetărie, băuturi răcoritoare ;

- desfăşurarea de activităţi de prestări servicii şi transporturi ;

- operaţiuni de import - export.

Art.3. Activul şi pasivul Intreprinderii comerciale de stat pentru alimentaţie publică care îşi încetează activitatea se preiau de Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." pe baza bilanţului încheiat la data de 30 iunie 1990.

Capitalul social iniţial va fi modificat corespunzător pe baza reevaluării patrimoniului societăţii comerciale înfiinţate potrivit art.nr.1., care se va finaliza pînă la data de 1 decembrie 1990.

Art.4. Cu data prezentei decizii personalul unităţilor desfiinţate care trece la Societatea comercială de alimentaţie publică "GASTRONOM S.A." se consideră transferat în interesul serviciului.

Buzău, 18 octombrie 1990

PREFECT,
Florin Nedelcu

SECRETAR,
Mihai Sălcuţan

PREFECTURA JUDEŢULUI BUZĂU
Conform cu originalul
Şef Birou Secretariat

A V I Z A T

DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE

B U Z A U

L I S T A A C T I V E L O R

AFLATE IN PATRIMONIUL SOCIETATII COMERCIALE "GASTRONOM" S.A. BUZAU LA DATA INFIINTARII CONFORM LEGII NR.15/1990

Nr. crt.	AMPLASAMENTUL	SUPRAFATA TOTALA (mp)	Din care COTA INDIVIZ.
1.	RESTAURANTUL "DEALUL MARE"	630	84
2.	COFETARIA "DEALUL MARE"	25	7
3.	MAGAZIN "GOSPODINA "MICRO 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"	761	27
16.	LACTO "DORNA"	235	13
17.	DEPOZITE- BARIERA PLOIESTI	3.527	144
18.	GOSPODARIA ANEXA	6.037	333
19.	COMPLEX "CRING"	5.939	2.576
20.	CHIOSC NR.18	31	-
21.	BRASERIA "STADION"	746	-
22.	GOSPODINA SI BAR "STADION"	301	-
23.	COFETARIA "STADION"	209	-
24.	RESTAURANTUL "TINERETULUI"	252	179
25.	COFETARIA "TINERETULUI"	53	53
26.	LACTO "PENSIUNE"	43	20
27.	AUTOSERVIREA "MODERN"	163	55
28.	COFETARIA "DACIA"	218	48
29.	SNACK BAR CENTRU	14	14
30.	EXPRES CAFE	50	26
31.	ZAHANA CENTRU	176	44
32.	SEDIUL SOCIETATII	198	173
33.	PATISERIA "DACIA"	126	120
34.	RESTAURANTUL "MIORITA"	125	98
35.	ZAHANA PIATA	184	-

36.	RESTAURANTUL "DEALUL ZORILOR"	186	
37.	LABORATOR CARMANGERIE	1.921	
38.	BIROURI STR. PACII	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 "CIRESICA"	21	
50.	RESTAURANTUL "POMUL VERDE"	528	
51.	GOGOSERIE MICRO III	50	
52.	BAR DE ZI MICRO III	15	15
53.	COFETARIA "MACUL ROSU"	30	30
54.	BUFET "BRAILITA"	99	4
55.	BUFET "SIRET"	473	
56.	CHIOSC 14 MICRO V	10	
57.	CHIOSC 5 MICRO V	35	
58.	BUFET "HORTICOLA"	75	
59.	PATISERIA "DOROBANTI"	38	38
60.	BRASERIA "DOROBANTI"	70	70
61.	COFETARIA "DOROBANTI"	31	31
62.	PATISERIA UNIRII - BARIERA FOCSANI	288	15
63.	COFETARIA "CORSO"	444	
64.	RESTAURANTUL "PARCUL TINERETULUI"	3.623	832
	T O T A L	33.976	3.967

DIRECTOR ECONOMIC, COMP.ADMINISTRATI

Ing.O[redacted]A Ec.VLASE GHEORGHE [redacted]

[redacted]

1-VI-1994

Terenul str. M[redacted] - fracte[redacted]

[redacted]

JUDETUL BUZAU CONSILIUL

A V I Z A T

DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE

B U Z A U

L I S T A A C T I V E L O R

AFLATE IN PATRIMONIUL SOCIETATII COMERCIALE "GASTRONOM" S.A. BUZAU LA DATA INFIINTARII CONFORM LEGII NR.15/1990

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

36.RESTAURANTUL "DEALUL ZORILOR"	186	
37.LABORATOR CARMANGERIE	1.921	
38.BIROURI STR.PACII	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 "CIRESICA"	21	
50.RESTAURANTUL "POMUL VERDE"	528	
51.GOGOSERIE MICRO III	50	
52.BAR DE ZI MICRO III	15	15
53.COFETARIA "MACUL ROSU"	30	30
54.BUFET "BRAILITA"	99	4
55.BUFET "SIRET"	473	
56.CHIOSC 14 MICRO V	10	
57.CHIOSC 5 MICRO V	35	
58.BUFET "HORTICOLA"	75	
59.PATISERIA "DOROBANTI"	38	38
60.BRASERIA "DOROBANTI"	70	70
61.COFETARIA "DOROBANTI"	31	31
62.PATISERIA UNIRII - BARIERA FOCSANI	288	15
63.COFETARIA "CORSO"	444	
64.RESTAURANTUL "PARCUL TINERETULUI"	3.623	832
T O T A L	33.976	5.367

DIRECTOR, [redacted]

DIRECTOR ECONOMIC, COMP.ADMINISTRATI

Ing.GE[redacted]RIA Ec.VLADE GHEORGHE [redacted]

01-VI-1994

[redacted]

Terenul st. în [illegible] - fracti[illegible]

[redacted]

JUDEȚUL BUZĂU CONSILIUL

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

Nr. cerere	147160
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216696691

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59770 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59770	293	Constructia C2 inscrisa in CF 59770-C2;

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

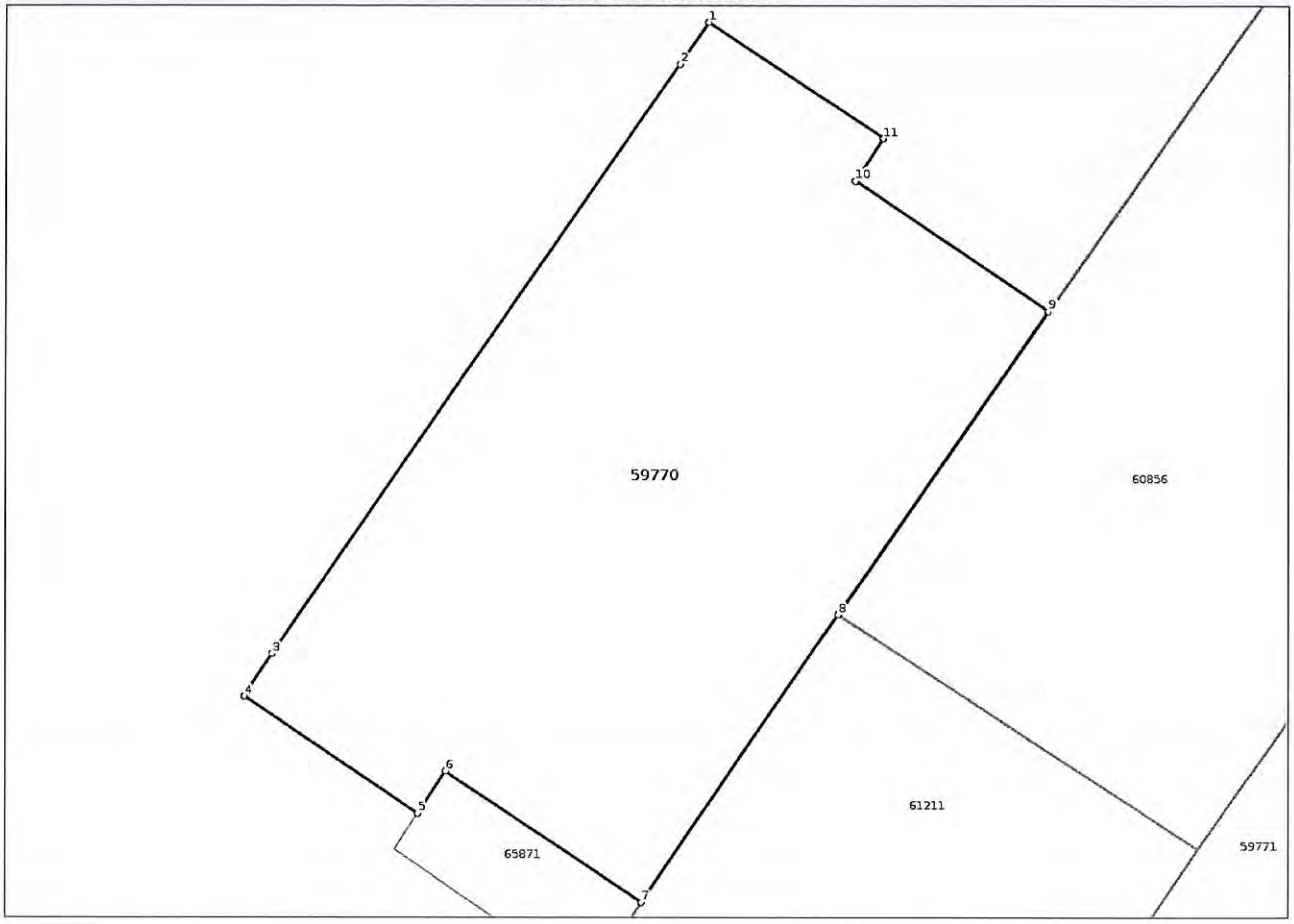
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59770	293	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	293	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
~~A1.1~~	~~59770-C1~~	~~constructii administrative si social culturale~~	~~274~~	~~Cu acte~~	~~S. construita la sol:274 mp; SPATIU COMERCIAL~~
*A1.2	59770-C2	constructii administrative si social culturale	274	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:274 mp; TERASA langa blocurile E1-E2

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
07/10/2026, 13:31

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

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

Nr. cerere	147163
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216696819

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59771 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59771	306	Constructia C1 inscrisa in CF 59771-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
42521 / 06/10/2010		
Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONS LOCAL BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BUZAU**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34241 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132/2012, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUAU;		
C1	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului, in favoarea	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59771	306	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	306	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	59771-C1	constructii administrative si social culturale	275	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:275 mp; SPATIU COMERCIAL

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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**, 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,
07/10/2026, 13:32

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	147168
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216697478

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61211	329	Constructia C1 inscrisa in CF 61211-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34390 / 11/10/2006		
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
10 / 10/10/2000		
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
34162 / 03/11/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3562, din 02/11/2009 emis de BNP Lefter Sinica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 12 mp aferenta ap. 16, dobandit prin Conventie, cota actuala 1200/32900 1) [redacted] 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))*	A1
42538 / 06/10/2010		
Hotarare nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL MUN BUZAU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra 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
53227 / 13/11/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5199, din 09/10/2008 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.24, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900 1) [redacted]	A1
2210 / 13/03/2003		
Ordin nr. 38/2003;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru 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
32086 / 21/06/2013		
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 şi alte drepturi reale		Referinţe
PREFECTULUI JUDETUL BUZAU; declaratie de notorietate nr.1914/26.07.2013 BNP Stefan Vergu);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.3, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
23089 / 03/04/2015		
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
2341 / 14/01/2016		
Act Notarial nr. 138, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
2342 / 14/01/2016		
Act Notarial nr. 139, din 14/01/2016 emis de Visinoiu Elena;		
B18	se noteaza interdictiile de instrainare si grevare - ap.29	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
33902 / 05/05/2016		
Act Notarial nr. 952, din 04/05/2016 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.33, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted]	
35542 / 22/05/2017		
Act Notarial nr. 1646, din 19/05/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 11,69 mp, aferent ap.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
35551 / 22/05/2017		
Act Administrativ nr. PC9_290524, din 24/04/2017 emis de FNGCIMM 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	A1
	1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 40% 2) **OTP BANK ROMANIA S.A.**, 60%	
66874 / 14/09/2017		
Act Notarial nr. 2934, din 13/09/2017 emis de Ionita Gheorghe;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 6,92 mp, aferent ap.34, dobandit prin Conventie, cota actuala 692/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
65064 / 02/08/2018		
Act Notarial nr. 1189, din 01/08/2018 emis de Seicaru Danut;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATEcota de 9,03 mp teren aferent ap. 11, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
36794 / 31/10/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4258, din 30/10/2006 emis de Vergu Stefan;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9 mp, aferent ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/329	A1
	1) [redacted] 2)	
136651 / 09/10/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4049, din 09/10/2019 emis de Vergu ŞTEFAN;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 11,69 mp teren aferent si indiviz ap. 35, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted] 2) [redacted]	
136661 / 09/10/2019		
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%	
148154 / 27/10/2020		
Act Notarial nr. 2118, din 27/10/2020 emis de Paun Nicolae;		
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp,teren indiviz aferent 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**	
12204 / 26/01/2021		
Act Notarial nr. 229, din 26/01/2021 emis de VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Cota teren 11.69 mp aferent Ap. 25, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted]	
128464 / 11/10/2021		
Act Notarial nr. 2554, din 08/10/2021 emis de Paun Nicolae;		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 9 mp teren aferent ap.31, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/32900	A1
	1) [redacted]	
2520 / 11/01/2022		
Act Administrativ nr. 403, din 17/06/2021 emis de Institutia Prefectului - jud Buzau;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATEcota de 11,69 mp teren aferent ap. 28, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted] 2) [redacted]	
4565 / 15/01/2024		
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]	
5581 / 20/01/2025		
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PÂSOI 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**	
67409 / 16/04/2025		
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
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
79293 / 03/06/2024		
Act Administrativ nr. 351, din 26/04/2024 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.2, dobandit prin Lege, cota actuala 903/32900	A1
	1) [redacted]	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
157983 / 08/10/2025		
Act Notarial nr. 2541, din 08/10/2025 emis de BNP Vergu ŞTEFAN;		
B47	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 11.69 mp aferent Ap. 8, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/32900	A1
	1) [redacted] 2)	
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.**	
110342 / 13/07/2026		
Act Notarial nr. 718, din 10/07/2026 emis de POPOVICI-BIGIU IRINA-IOANA;		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de teren de 9,03 mp, aferent ap.23, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/32900	A1
	1) [redacted]	
Act Notarial nr. 719, din 10/07/2026 emis de POPOVICI-BIGIU IRINA-IOANA;		
B52	Se noteaza interdicţiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare-ap.23	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK S.A**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34173 / 03/11/2009		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 6634, din 21/10/2009;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:44200 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.	A1
	1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 50%	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7469(e:7469))	
34242 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;		
C2	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra cote de teren indiviz de 13 mp aferent spatiului comercial cu nr cadastral 12081-C1-SC1, in favoarea	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	
2342 / 14/01/2016		
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**	
35551 / 22/05/2017		
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%	
136661 / 09/10/2019		
Act Administrativ nr. P11_554012, din 26/09/2019 emis de FNGCIMM;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:256000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului,ap. 35	A1
	1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 40% 2) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, 60%	
148154 / 27/10/2020		
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**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
128464 / 11/10/2021		
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 1) [redacted] 2)	A1
C12	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER- ap. 31, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2)	A1
4125 / 16/01/2025		
Act Notarial nr. 76, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ŞTEFAN;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTApentru suprafaţa de 9,03mp aferent apt.14 1) [redacted] 2)	A1
Act Notarial nr. 77, din 16/01/2025 emis de BNP Vergu ŞTEFAN;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:218600 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.14 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
5581 / 20/01/2025		
Act Notarial nr. 48, din 17/01/2025 emis de PÂSOI GEORGE-CĂLIN;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:101947.1 LEI- +celelalte obligatii deplata aferente creditului. -asupra cota teren aferenta Ap. 9. 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
67409 / 16/04/2025		
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;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:201511.91 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.25 1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	A1
157983 / 08/10/2025		
Act Notarial nr. 2542, din 08/10/2025 emis de BNP Vergu Stefan;		
C20	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - AP.8 1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**	A1
221455 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 3212, din 04/12/2025 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu ttlu gratuit pentru cota de teren indiviz de 11.69 mp aferent apt.21 1) [redacted] 2)	A1
C23	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER-ap.21, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2)	A1
91851 / 11/06/2026		
Act Notarial nr. 630, din 10/06/2026 emis de POPOVICI-BIGIU IRINA-IOANA;		
C24	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5000 LEIreprezentand avans - ap.23 1) [redacted]	A1
110342 / 13/07/2026		
Act Notarial nr. 719, din 10/07/2026 emis de POPOVICI-BIGIU IRINA-IOANA;		
C25	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:309000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului- ap.23 1) **RAIFFEISEN BANK S.A**	A1

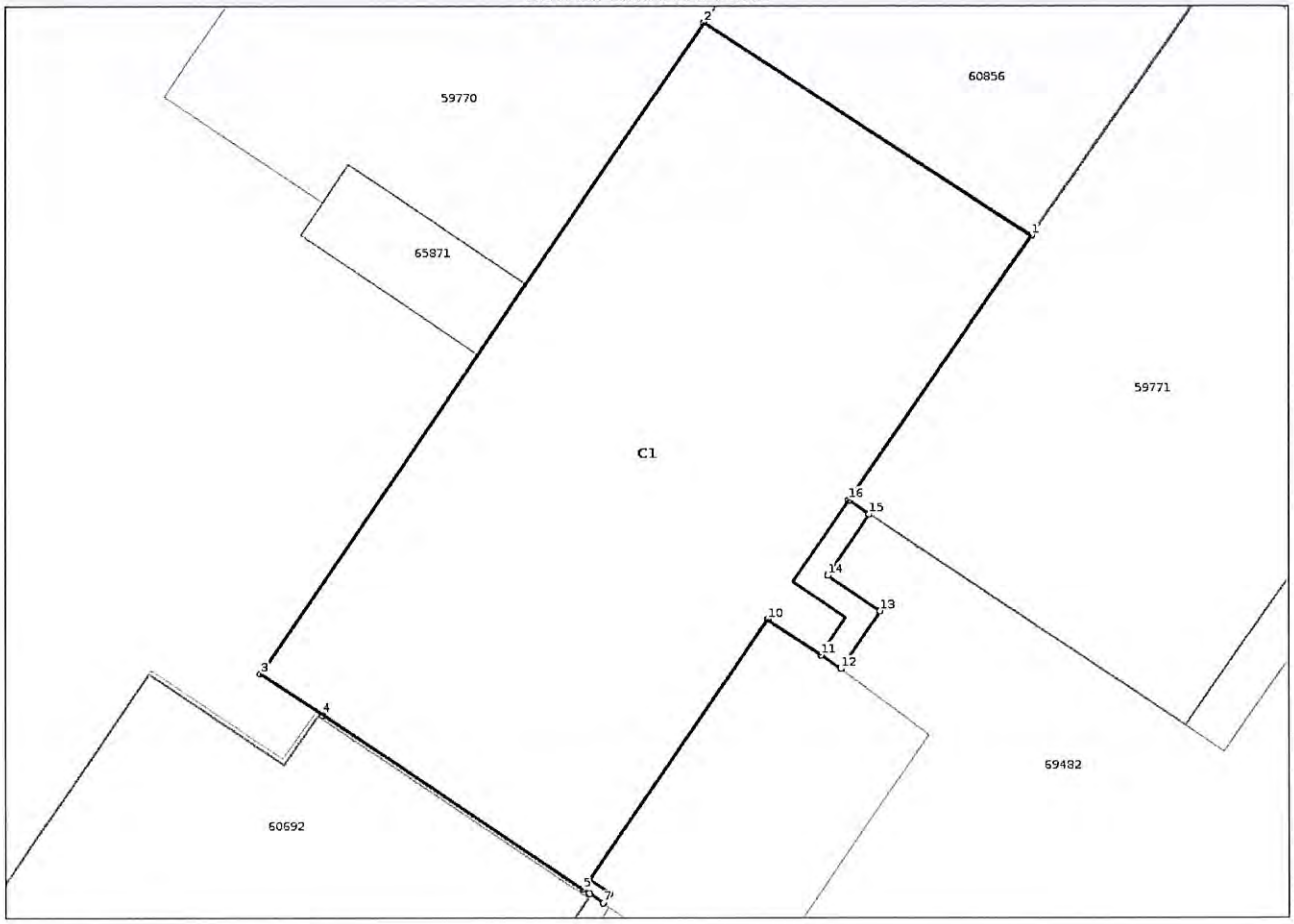
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61211	329	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61211-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	329	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	61211-C1	constructii de locuinte	324	Cu acte in CF propriu	S. construita 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 constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
07/10/2026, 13:34

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	147172
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216697333

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60856	319	Constructia C1 inscrisa in CF 60856-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1162 / 10/03/2000		
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
68275 / 01/06/2007		
Cerere nr. 68275, din 01/06/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral 977 in numarul cadastral 13549, dobandit prin fara titlu	A1
11453 / 24/06/2005		
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) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
78426 / 14/08/2007		
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) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
58357 / 29/12/2011		
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)	A1
26185 / 18/06/2012		
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)	A1
34247 / 01/08/2012		
Act Administrativ nr. 124, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 14 mp aferent Spatiu Comercial9Restaurant Buzau), dobandit prin Conventie, cota actuala 14/31900 1) **MINICIPIUL BUZAU**	A1
46303 / 26/08/2014		
Act Administrativ nr. 46303, din 26/08/2014;		
B16	notare actualizare nr cadastral 13549	A1
46312 / 26/08/2014		
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 PROPRIETATEatribuire cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 29, dobandit prin Lege, cota actuala 1169/31900 1) [redacted]	A1
59571 / 19/08/2015		
Act Notarial nr. 4173, din 18/08/2015 emis de Vasile Robert Ciprian;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATECota teren 9.03 mp aferent Ap. 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [redacted] 2)	A1
62514 / 01/09/2015		
Act Notarial nr. 2360, din 31/08/2015 emis de Lefter Sinica;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 9,03 mp aferenta ap. 2, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900 1) [redacted] 2)	A1
73409 / 12/10/2015		
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 PROPRIETATECota teren 11.69 mp aferent Ap. 13, dobandit prin Conventie, cota actuala 1169/31900 1) [redacted] 2)	A1
39650 / 07/10/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1891, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun cota de teren de 9 mp aferenta ap 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/31900 1) [redacted] 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
2578 / 24/01/2004		
Certificat De Mostenitor nr. 4, din 20/01/2011 emis de BNP VASILE VICTOR;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 11,69 mp aferenta ap.9, dobandit prin Conventie, cota actuala 584/31900 2) [redacted]	A1
104773 / 27/11/2018		
Act Notarial nr. 226, din 25/11/2018 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire 1/2 din cota de teren de 11,69 mp aferenta ap 9, dobandit prin Succesiune, cota actuala 585/31900 1) [redacted] 2)	A1
71756 / 27/08/2018		
Act Administrativ nr. 445, din 26/07/2018 emis de Institutia Prefectului Buzau;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru cota de 6,44 mp aferenta ap. 34, dobandit prin Lege, cota actuala 644/31900 1) [redacted] 2)	A1
78912 / 13/07/2020		
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 şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) [redacted] 2)	
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	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
11340 / 22/01/2021		
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	A1
	1) [redacted]	
40965 / 10/03/2022		
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	A1
	1) [redacted]	
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	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
131093 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE-donaţie-cota de 9,03 mp,teren indiviz aferent ap.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 903/31900	A1
	1) [redacted]	
125496 / 11/08/2025		
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	A1
	1) [redacted] 2)	
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	A1
	1) **EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ SA**	
152321 / 26/09/2025		
Act Notarial nr. 2446, din 26/09/2025 emis de Vergu ŞTEFAN;		
B41	Se notează interdicţiile de instrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, alipire, construire, restructurare şi amenajare, aferente apt.12	A1
	1) **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.**	

C. Partea III. SARCINI

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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C7	costuri aferente creditului si notarea interdictiilor de instrainare si grevare 1) BRD GSG SA	
58358 / 29/12/2011		
Act Notarial nr. 3281, din 29/12/2011 emis de BNP NICOARA ELENA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27400 EURsi celelalte cheltuieli aferente creditului si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, asupra cotei de teren aferenta ap.11 1) RAIFFEISEN BANK S.A.	A1
18681 / 07/05/2012		
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 si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 12 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA	A1
34247 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de Tribunal Buzau;		
C13	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC GASTRONOM SA	A1
39653 / 07/10/2008		
Contract De Ipoteca nr. 1892, din 06/10/2008 emis de BNPA JALBA NORICA;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului si interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 7 1) BCR SA *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1966(e:1966))*	A1
3905 / 22/01/2016		
Act Notarial nr. 142, din 21/01/2016 emis de Filip Eugenia Rica;		
C19	se noteaza mentinerea ipotecii si a interdictiilor inscrise in baza aut 1892/06.10.2008 BNPA JALBA NORICA, ap 7	A1
78912 / 13/07/2020		
Act Notarial nr. 969, 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 bank;		
C20	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:182000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.1 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
40965 / 10/03/2022		
Act Notarial nr. 745, din 10/03/2022 emis de Simion Samir;		
C22	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 LEIsi notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, ap 23 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1
131093 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 2221, din 16/09/2024 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
C23	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER-aferent apt.30, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted]	A1
125496 / 11/08/2025		
Act Notarial nr. 3270, din 08/08/2025 emis de BNP Vasile Victor;		
C26	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului - ap.32 1) EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ SA	A1
152321 / 26/09/2025		
Act Notarial nr. 2446, din 26/09/2025 emis de Vergu ŞTEFAN;		
C29	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 RON+celelalte obligaţii de plată aferente creditului, aferente apt.12 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	A1
136700 / 16/09/2026		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Act Administrativ nr. 2608/2026, din 14/09/2026 emis de SCPEJ TRIFINA, TANSE SI GALEA; Act Administrativ nr. 7998/2026, din 20/07/2026 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
C30	se noteaza urmarire silita imobiliara asupra cotei parti din imobil, proprietatea debitorului [redacted] (dosar execut.nr.13274/200/2026) pt. suma de 134934,97 lei ,plus accesorii , la cererea creditoarei-ap. 11	A1
	1) W.A.G. ISSUING SERVICES A.Ş	

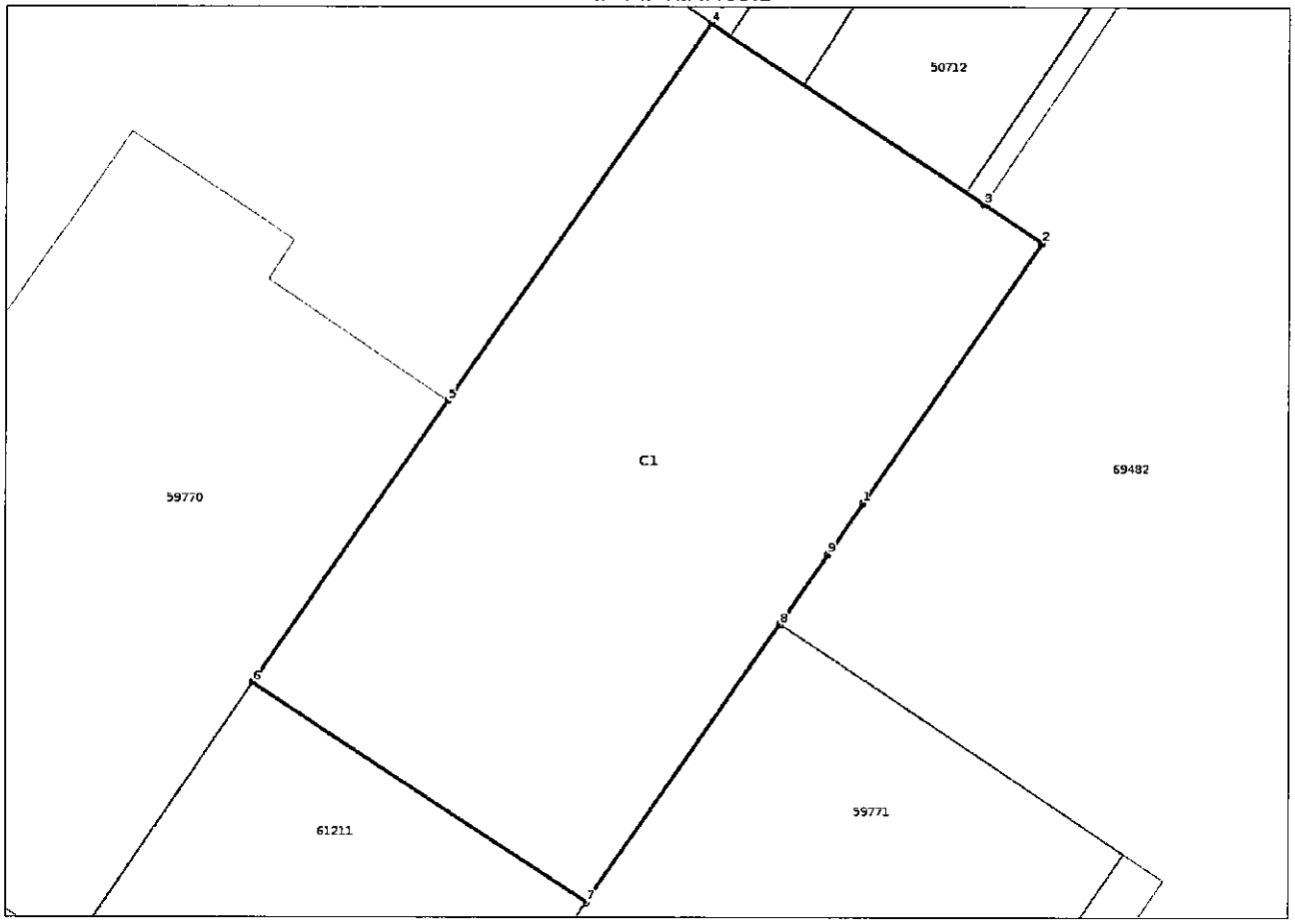
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60856	319	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60856-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	319	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	60856-C1	constructii de locuinte	319	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:319 mp; P+9

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.97
2	3	2.202

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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**, 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,
07/10/2026, 13:36

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	147179
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216697692

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61149 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61149	363	Constructia C1 inscrisa in CF 61149-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14872 / 16/04/2008		
Cerere nr. 14872, din 16/04/2008 emis de Gastronom;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22412/36300	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
34389 / 05/08/2011		
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	A1
	1) [redacted] 2)	
32945 / 27/07/2011		
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	A1
	1) [redacted] 2)	
44365 / 27/09/2012		
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	A1
	1) [redacted] 2)	
44368 / 27/09/2012		
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
15868 / 24/08/2005		
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	A1
	1) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))*	
45118 / 01/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 6878, din 10/05/2012 emis de JUDECATORIA BUZAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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
59677 / 18/12/2012		
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 1) [redacted] 2)	A1
5850 / 24/06/2003		
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 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))*	A1
26694 / 06/04/2016		
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
8552 / 01/02/2018		
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 1) [redacted]	A1
19608 / 20/05/2010		
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 1) 2) [redacted]	A1
102642 / 20/11/2018		
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 1) [redacted]	A1
105938 / 24/08/2020		
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 1) 2) [redacted]	A1
99966 / 22/07/2021		
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 1) S.C. ATTRIVM ASSET MANAGEMENT S.R.L.	A1
14875 / 16/04/2008		
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 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34393 / 05/08/2011		
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.	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, 50% proportional cu procentul de garantare 2) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, 50% proportional cu procentul de garantare	
44368 / 27/09/2012		
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	A1
	1) **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, garantare 50% 2) **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, garantare 50%	
15686 / 24/08/2005		
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	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 931(e:931))	
31525 / 27/07/2010		
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	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK SA**	
89803 / 22/10/2018		
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	A1
	1) **RAIFFEISEN BANK SA**	
71115 / 08/05/2026		
Act Administrativ nr. -, din 18/12/2025 emis de S.C. ATTRIVM ASSET MANAGEMENT S.R.L.; Act Administrativ nr. -, din 22/05/2026 emis de -;		
C17	se noteaza inchiriere,pe o perioada de 7 ani,incepand cu data de 01.05.2026,pana la data de 30.04.2033,in favoarea-IE 61149-C1-U12	A1
	1) **INVEST INTERMED GF IFN SRL**	

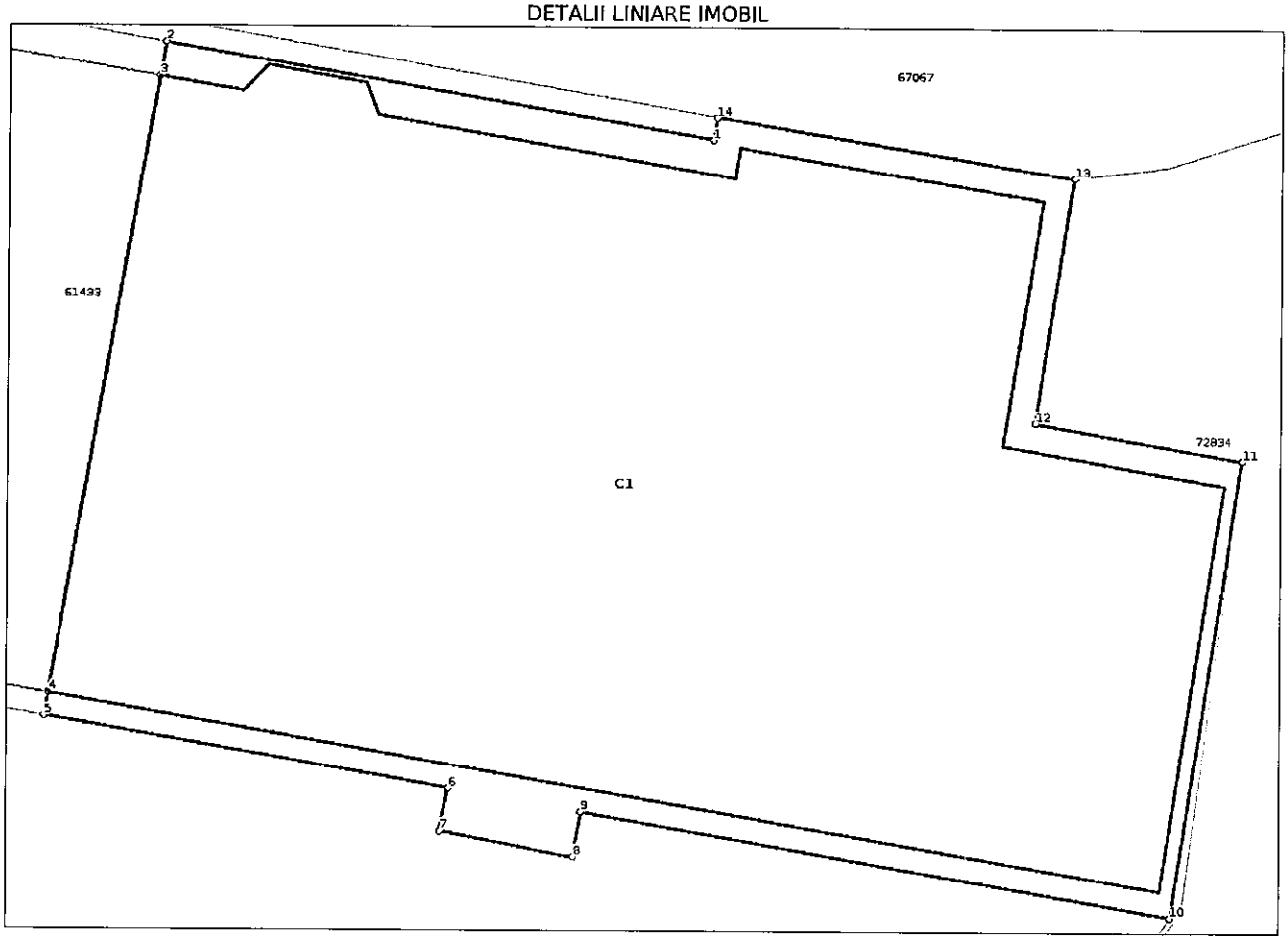
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61149	363	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61149-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	363	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	61149-C1	constructii de locuinte	325	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:325 mp; Bloc locuinte P+4, cu 16apartamente si spatii comerciale la parter.

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
1	2	12.201
2	3	0.781

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
07/10/2026, 13:37

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 şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere	147184
Ziua	07
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216698034

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61433 Buzău

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61433	384	Constructia C1 inscrisa in CF 61433-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1998 / 18/03/2002		
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	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
14862 / 16/04/2008		
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
60081 / 20/12/2012		
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	A1
	1) [redacted]	
40467 / 14/05/2018		
Act Notarial nr. 1163, din 11/05/2018 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru 1/2 din cota de 15,40 mp aferenta ap.12, dobandit prin Conventie, cota actuala 77/7680	A1
	2) [redacted]	
91529 / 11/07/2022		
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	A1
	1) 2) [redacted]	
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	A1
	1) **FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERILE MICI SI MIJLOCII S.A. IFN**, 50% 2) **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, 50%	
14867 / 16/04/2008		
Hotarare nr. 88, din 27/03/2008 emis de Primaria Buzau;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra 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	A1
	1) **MUNICIPIUL BUZAU**	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
115050 / 13/08/2024		
Act Notarial nr. 1882, din 12/08/2024 emis de Paun Nicolae;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare bun propriu cota de teren de 14,81 mp aferentă ap 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 1481/38400	A1
	1) [redacted]	
Act Notarial nr. 1883, din 12/08/2024 emis de BNP PAUN NICOLAE;		
B19	şi notarea interdicţiilor de înstrăinare, grevare, închiriere, construire, demolare, ap 10	A1
	1) **OTP BANK ROMÂNIA S.A.**	
73059 / 05/05/2025		
Act Notarial nr. 770, din 30/04/2025 emis de Ionita Gheorghe;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun propriu, din suprafata de teren 15,40 mp aferenta ap.15, dobandit prin Conventie, cota actuala 1540/38400	A1
	1) [redacted]	
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	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
193355 / 10/11/2025		
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-aferenta ap.7, dobandit prin Conventie, cota actuala 1467/38400	A1
	1) [redacted]	
B30	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, amenajare si restructurare -ap.7	A1
	1) **UNICREDIT BANK S.A.**	
195505 / 12/11/2025		
Act Notarial nr. 2847, din 11/11/2025 emis de Paun Nicolae;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, bun comun, cota de 15,40 mp teren aferent ap.9, dobandit prin Conventie, cota actuala 154/3840	A1
	1) [redacted] 2)	
54312 / 08/04/2026		
Act Notarial nr. 613, din 07/04/2026 emis de Seicaru Danut; Act Notarial nr. 614, din 07/04/2026 emis de Seicaru Danut;		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATEpentru 1/2 din cota de 15,40 mp aferenta ap.12, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 77/38400	A1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
91529 / 11/07/2022		
Act Administrativ nr. P14_718465, din 22/06/2022 emis de FNGCIMM;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:298000 LEIplus celelalte obligatii de plata aferente creditului-ap. 14	A1
	1) **FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERILE MICI SI MIJLOCII S.A. IFN**, 50% 2) **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, 50%	
14867 / 16/04/2008		
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
	1) **SC GASTRONOM SA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
115050 / 13/08/2024		
Act Notarial nr. 1883, din 12/08/2024 emis de BNP PAUN NICOLAE;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250100 LEIşi celelalte obligaţii de plată aferente creditului, ap 10	A1
	1) **OTP BANK ROMÂNIA S.A.**	
73059 / 05/05/2025		
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**	
193355 / 10/11/2025		
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.**	

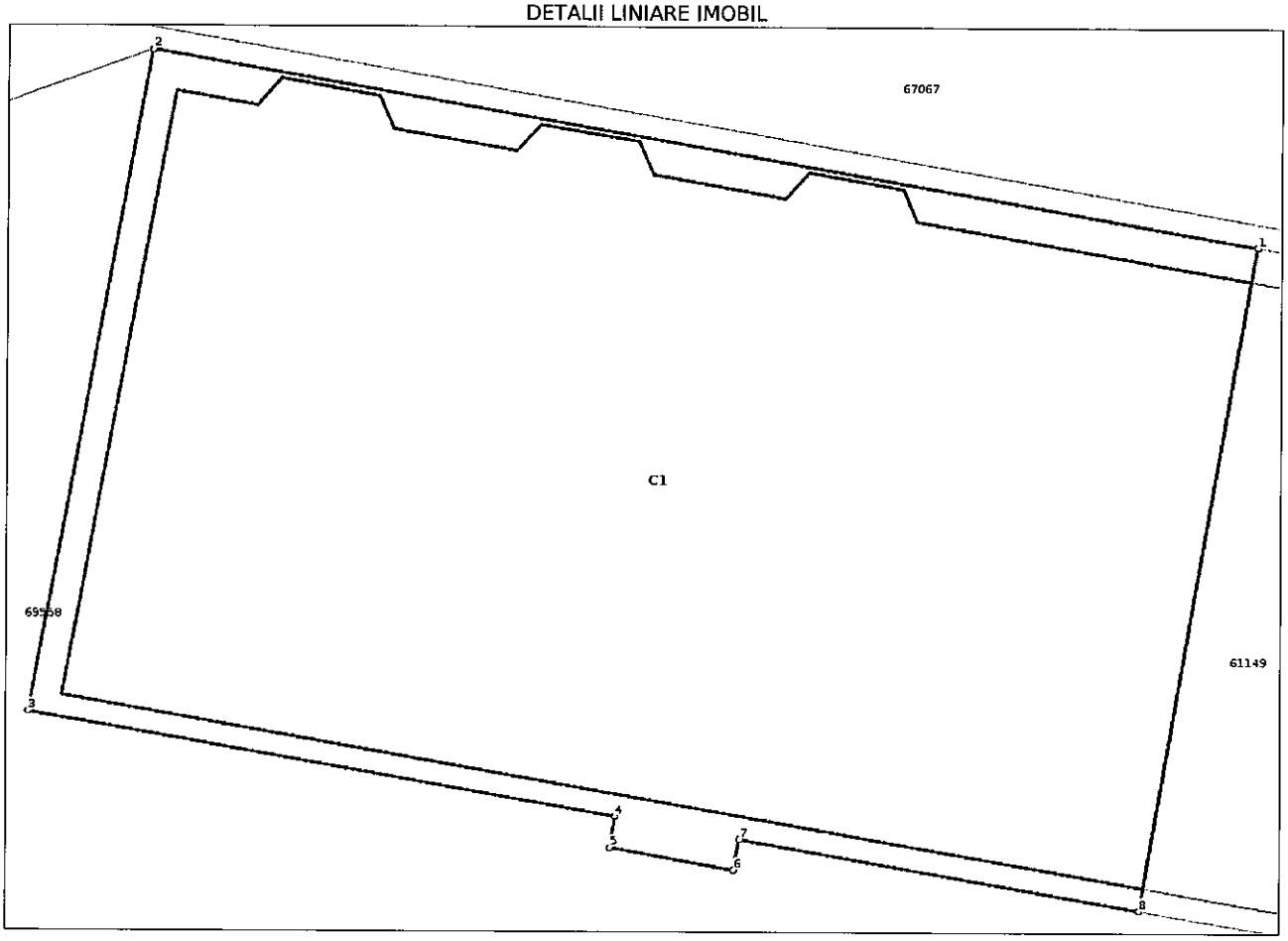
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61433	384	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61433-C1

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	384	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	61433-C1	constructii de locuinte	345	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:345 mp;

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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**, 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,
07/10/2026, 13:39

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

Dosar nr. 17321/200/2010

ROMÂNIA

TRIBUNALUL BUZĂU
SECŢIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 132/2012
Şedinţa publică de la 25 mai 2012
Completul constituit din:
Preşedinte: Angelica Miu
Judecător: Mihaela Nazarie
Grefier: Cristina Coman

Pe rol se află judecarea apelului civil declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimaţii MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR, şi OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUZĂU-BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, cu sediul în mun. Buzău, bd. N. Bălcescu, nr. 48, jud. Buzău.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică, au lipsit părţile, apelanta fiind reprezentată de avocat Sîrbu Agnes Isabelle.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, care învederează că este lipsă de procedură cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, nefiind restituită dovada de citare, dosarul este la prim termen de judecată, apelul este motivat, timbrat, nu s-a formulat întâmpinare, după care:

Apărătorul apelantei învederează că nu înţelege să se judece în contradictoriu şi cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, care nu poate fi parte în dosarele având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară.

Tribunalul constată că nu este lipsă de procedură în cauză şi dispune rectificarea citativului în sensul că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău nu este parte în proces, întrucât la instanţa de fond s-a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a acestuia şi nicio parte nu a exercitat calea de atac pentru a critica soluţia dată asupra acestei excepţii.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle arată că nu mai are cereri de formulat.

Instanţa, nemaifiind cereri de formulat, probe de administrat, constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul pe cererea de apel.

Avocat Sîrbu Agnes Isabelle, având cuvântul pentru apelantă, solicită admiterea apelului aşa cum a fost formulat, casarea sentinţei şi admiterea plângerii împotriva încheierilor de respingere a cererilor de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău". Arată că alături de actele depuse la O.C.P.I. , a mai depus şi dovada în sensul că foloseşte terenul respectiv. Suntem în prezenţa unui contract real, folosesc terenul legal şi plătesc preţul folosinţei. A solicitat să se dispună intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" şi a dreptului de folosinţă asupra terenului pe care a fost ridicată construcţia, acesta din urmă fiind recunoscut implicit de Primăria mun. Buzău, care este proprietara terenurilor. Solicită obligarea intimatei la cheltuieli de judecată.

După deliberare,

INSTANŢA

Asupra apelului civil de faţă:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău, la data de 21.12.2010, sub nr. 17321/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 si 50452 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun.

Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând anularea încheierilor cu nr. 42536 si 50452 pronunţate în dosarele nr. 42536/06.10.2010 si 50452/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17322/200/2010, a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42530 şi 50453 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter.

Un alt dosar a fost depus la data de 21.12.2010, sub nr. 17323/200/2010, prin care petenta a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42524 si 50455 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42524 si 50455 pronunţate în dosarele nr. 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

La data de 21.12.2010, sub nr. 17324/200/2010, petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere nr. 42541 si 50454 emise de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prin care i s-a respins petentei solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, parter, solicitând instanţei anularea încheierilor cu nr. 42541 şi 50454 pronunţate în dosarele nr. 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010 şi intabularea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1, jud. Buzău.

În motivarea cererilor, petenta a arătat că este proprietara imobilului Restaurant Buzău situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, restaurant Buzău, în baza Deciziei nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău a Prefecturii Buzău, care se completează cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Buzău – poziţia nr. 15 din listă.

S-a învederat instanţei că, în data de 16.10.2010, petenta a depus prin PFA Sorin Busuioc o cerere prin care solicita intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 - restaurant Buzău. La această cerere a anexat copie de pe Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău, a Prefecturii, completată cu „Lista activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom S.A. Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990" emisă de Direcţia Generală a Finanţelor Publice – poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 şi E 2 parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău. Cererea petentei de intabulare a dreptului de proprietate a fost respinsă prin încheierile menţionate în cuprinsul cererilor de chemare în judecată, cu motivaţia că nu s-a depus un act din care să rezulte că petenta are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului. De asemenea, s-a respins şi cererea de reexaminare pe care petenta a formulat-o în termen legal cu privire la încheierile de carte funciară menţionate.

A susţinut petenta că i-ar fi fost respinsă în mod nejustificat, întrucât din actele depuse de către aceasta la Oficiul de Cadastru reiese că are un drept de folosinţă asupra imobilului Restaurant Buzău, fapt ce rezulta din Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 şi E 2 parter şi limitrof acestora. Se arată că spaţiul comercial care este amplasat pe terenurile despre care face vorbire hotărârea este proprietatea societăţii Gastronom S.A. Buzău, creând în acest fel o prezumţie asupra faptului că societatea are un drept de folosinţă asupra terenurilor respective.

Petenta a precizat că, din cuprinsul certificatului de atestare fiscală emis de Primăria Buzău – Direcţia Economică reiese că plăteşte Primăriei Buzău, proprietara terenurilor, o taxă de folosinţă a acestor terenuri. Din punctul de vedere al petentei, depunerea Hotărârii nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E1 si E 2 parter şi limitrof acestora şi a certificatului de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău reprezintă înscrisuri prin care se constată că, în sensul avut în vedere de legiuitor în art. 47, coroborat cu art. 19 din Legea nr. 7/13.03.1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a existenţei unui drept de folosinţă al acestui teren constituit în favoarea petentei de către Primăria Buzău. Aceste înscrisuri ar reprezenta dovada acordului de voinţă dintre petentă şi Primăria Buzău în sensul producerii de efecte juridice, fiind în prezenţa unui contract de folosinţă a acestui teren, contract cu titlu oneros, atât timp cât petenta plăteşte pentru teren o taxă de folosinţă.

În drept, au fost invocate dispoziţiile Legii nr. 7/1996, rep., şi ale Codului civil.

La data de 05.04.2011, petenta şi-a precizat acţiunea, arătând că înţelege să se judece în contradictoriu cu Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi, în subsidiar, cu Primăria mun. Buzău. A solicitat conexarea la dosarul cu nr. 17321/200/2010 a dosarelor cu nr. 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, dosare aflate pe rolul Judecătoriei Buzău, faţă de împrejurarea că aceste dosare, deşi vizează încheieri de carte funciară diferite, se referă la un singur imobil, Restaurant Buzău, situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E 1 – E 2, parter, judeţul Buzău, imobil pentru care s-au solicitat mai multe numere cadastrale.

Intimatul Oficiu de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale pasive, faţă de caracterul necontencios al plângerii.

La termenul din 30.05.2011, petenta şi-a cererea, sub aspect subiectiv, arătând că înţelege să se judece cu Municipiul Buzău, în calitate de intimat, iar nu cu Primăria municipiului Buzău.

A fost admisă excepţia conexităţii, la termenul de judecată din data de 03.10.2011, instanţa constatând că între obiectul şi cauza dosarelor nr. 17321/200/2010, 17322/200/2010, 17323/200/2010 şi 17324/200/2010, aflate pe rolul aceluiaşi complet de judecată, există o strânsă legătură, plângerile fiind îndreptate împotriva încheierilor de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. Buzău, str. Unirii, bl. E1, jud. Buzău.

S-a admis şi excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/17.10.2011, au fost respinse plângerile conexate.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că, prin cererile de recepţie a documentaţiei cadastrale şi prima înscriere, intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530,42536 şi 42541, petenta S.C. „GASTRONOM" S.A. Buzău, prin mandatar Busuioc Sorinel, a solicitat O.C.P.I. Buzău intabularea dreptului de proprietate imobilului-construcţie situat în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2.

Conform încheierilor de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, O.C.P.I. Buzău a respins cererea de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei din mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2, cu motivarea că nu s-a răspuns referatului de completare prin care se solicita depunerea unui act din care să rezulte dreptul de folosinţă al petentei asupra terenului, nefiind îndeplinite prevederile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

S-a constatat că a fost urmată procedura prealabilă, de reexaminare, aceasta fiind respinsă prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010.

Instanţa a reţinut prevederile art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, conform cărora dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

S-a constatat că, potrivit Deciziei nr. 231/18.10.1990 a Prefecturii jud. Buzău s-a hotărât ca, începând cu data de 15.10.1990, să se înfiinţeze Societatea Comercială de Administraţie Publică Gastronom S.A. În cuprinsul Listei activelor aflate în patrimoniul societăţii se afla şi Restaurantul Buzău, cu suprafaţa totală de 162 mp, din care 13 mp suprafaţa indiviză.

Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2 şi terenul în suprafaţă de 306.00 mp, aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2.

S-a reţinut că, în baza Hotărârii Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010, prin încheierile de carte funciară nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010 s-a admis cererea de prima înregistrare, intabulare, formulată de Primăria Buzău şi s-a intabulat în favoarea municipiului Buzău dreptul de proprietate cu privire la suprafeţele de teren aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău" enumerate în cuprinsul actului menţionat.

Conform certificatului de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, petenta figurează în evidenţele fiscale cu Restaurant Buzău situat în str. Unirii, bl. E 2 – 1, debitele fiind achitate la zi la bugetul local.

Prima instanţă a apreciat, raportat la motivele de respingere a solicitării de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcţiei, că înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil, care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar. S-a concluzionat că înscrierea în cartea funciară nu poate privi dreptul de proprietate asupra unei construcţii, ci dreptul de proprietate sau al drept real asupra unei suprafeţe de teren, cu sau fără construcţii. Din documentaţia depusă la dosar a rezultat că terenurile aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, sunt proprietatea domeniului privat al mun. Buzău, însă petenta nu a depus la dosar înscrisul original sau copia legalizată de pe acesta din care să rezulte că este titulara vreunui drept real asupra suprafeţelor de teren menţionate, care să facă obiectul înscrierii în cartea funciară, orice convenţie în acest sens fiind negată de către intimatul Municipiul Buzău.

Împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, a declarat apel petenta S.C. „Gastronom" S.A. Buzău, cererea fiind înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, sub nr. 17321/200/2010 din data de 03.05.2012.

A solicitat admiterea apelului, casarea sentinţei şi, pe fond, admiterea plângerilor făcute împotriva încheierilor de respingere nr. 42536 şi 50452, emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42536/06.10.2010 şi 50452/25.11.2010; nr. 42530 şi 50453 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42530/06.10.2010 şi 50453/25.11.2010; 42524 şi 50455 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42524/06.10.2010 şi 50455/25.11.2010; nr. 42541 şi 50454 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău, pronunţate în dosarele 42541/06.10.2010 şi 50454/25.11.2010; să se dispună înscrierea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1-E2, parter, judeţul Buzău.

În dezvoltarea motivelor de apel, petenta a arătat că, în data de 06.10.2010, a depus prin P.F.A. Busuioc Sorinel patru cereri, pentru fiecare număr cadastral în parte, prin care a solicitat intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului construcţie „Restaurant Buzău", situat în municipiul Buzău, str. Unirii, bl. E1, judeţul Buzău.

Odată cu aceste cereri au fost depuse, în copii legalizate, Decizia nr. 231/18.10.1990 de înfiinţare a societăţii comerciale Gastronom SA Buzău a Prefecturii Buzău, completată cu „Lista

activelor aflate în patrimoniul societăţii comerciale Gastronom SA Buzău la data înfiinţării acesteia în baza Legii nr. 15/1990", emisă de Direcţia Finanţelor Publice a Judeţului Buzău poziţia nr. 15 din listă, Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat la municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", parter şi limitrof acestora, certificat de atestare fiscală din care reieşea faptul că societatea Gastronom SA a Buzău plăteşte Primăriei Buzău taxa de folosinţă pe terenul aferent imobilului Restaurant Buzău.

Apelanta a mai precizat că a solicitat doar intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei, nu şi asupra terenului, mai mult chiar, din actele depuse şi pe care le-a menţionat anterior, a arătat clar că terenul pe care este situată construcţia face parte din domeniul privat al municipiului Buzău şi a solicitat înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău", proprietatea societăţii „Gastronom" S.A. Buzău aflându-se la parterul blocurilor E1 şi E2 pe o suprafaţă de teren limitrofă acestor blocuri.

Cererile de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului Restaurant Buzău au fost respinse prin încheierile nr. 42536 din 06.10.2010, 42530/06.10.2010, nr. 42524/06.10.2010 şi nr. 42541/06.10.2010, cu motivaţia că nu a depus un act din care să reiasă faptul că are dreptul de folosinţă asupra terenului aferent imobilului menţionat.

Prin sentinţa civilă nr. 7608/2011, Judecătoria Buzău a respins plângerea, în principal, pe considerentul că „înscrierea în cartea funciară vizează dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil care, în accepţiunea Legii nr. 7/1996, este reprezentat de una sau mai multe suprafeţe de teren cu aceeaşi categorie de folosinţă alăturate, cu sau fără construcţii, aparţinând aceluiaşi proprietar.

A considerat soluţia dată de instanţa de fond ca fiind netemeinică şi nelegală, deoarece se bazează pe o interpretare restrictivă a legii, care ar lăsa în afara sistemului de intabulare proprietarii construcţiilor care nu sunt şi proprietari ai terenului pe care se află construcţia, ceea ce ar veni în contradicţie cu scopul Legii nr. 7/1996, acela de a crea un sistem de evidenţă al proprietăţii asupra imobilelor şi chiar cu prevederile acestei legi.

A afirmat acest lucru, deoarece din interpretarea prevederilor art. 1 alin. 1, alin. 5 şi alin. 6 reiese că pot fi obiect al intabulării în cartea funciară şi construcţiile.

S-a învederat instanţei că, pe tot parcursul procedurii, a arătat faptul că societatea Gastronom S.A. Buzău este titulara unui drept real de folosinţă asupra terenului pe care se află amplasat spaţiul comercial Restaurant Buzău. A arătat în plângerile sale că, deşi nu există un înscris încheiat între părţi care să reglementeze folosinţa acestui teren, faptic, societatea „Gastronom" S.A. Buzău foloseşte acest teren.

Pe lângă situaţia de fapt evidentă a folosirii de către societate a terenului pe care se află amplasată construcţia, a susţinut că a dovedit cu acte că acest drept de folosinţă este recunoscut implicit de Primăria Buzău. Astfel, în Hotărârea nr. 124/29.07.2010 a Consiliului Local Buzău privind aprobarea atestării apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în municipiul Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor El şi E2 parter şi limitrof acestora, act emis de Primăria municipiului Buzău, se recunoaşte implicit dreptul de folosinţă atunci când, în partea finală a acestei hotărâri arată că „propune atestarea la domeniul privat al municipiului Buzău a terenurilor aferente spaţiului comercial aflat în proprietatea Societăţii Comerciale Gastronom S.A. Buzău"- penultimul alineat al hotărârii - terenurile despre care se face vorbire în această hotărâre fiind cele pe care se află situată construcţia, dreptul de folosinţă al societăţii Gastronom S.A Buzău asupra acestor terenuri născându-se chiar de la data edificării construcţiei.

S-a învederat instanţei că apelanta a depus la dosarul cauzei certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010, emis de Primăria Buzău, din care reiese că figurează cu debitele achitate la zi pentru Restaurant Buzău - str. Unirii, bl E1-E2, parter, valoare de inventar 299,716 RON + teren folosinţă suprafaţa 701 m.p.

A precizat că, întrucât este vorba despre un contract care are drept obiect un drept real - dreptul real de folosinţă - conform art. 971 din Codul Civil, pentru existenţa valabilă a unui asemenea contract este suficient să existe acordul de voinţă dintre părţi şi tradiţiunea lucrului. Nu

se cere nici „ad validitatem" şi nici „ad probationem" un înscris, aceste contracte putând fi probate prin orice mijloc de probă.

Negarea de către Primăria Buzău, pe parcursul judecării plângerilor a constituirii unui drept de folosinţă asupra terenului nu ar putea fi luată în considerare din cel puţin 3 motive evidente: societatea foloseşte terenul respectiv de la ridicarea construcţiei de la sfârşitul anilor '70 şi începutul anilor '80; pe terenul acesta se afla construit un bloc de 10 nivele, la parterul căruia se afla spaţiul comercial „Restaurant Buzău", lucru care practic face imposibil ca Primăria să solicite o eventuală eliberare a terenului de către societate; societatea Gastronom S.A. Buzău a plătit întotdeauna Primăriei Buzău o taxă de folosinţă.

Apelanta a considerat că refuzul înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiei este nejustificat, întrucât, chiar dacă s-ar considera că actele pe care le-a prezentat societatea nu reprezintă un înscris semnat de părţi din care să reiasă explicit folosirea terenului aferent construcţiei, în sensul dispoziţiilor art. 20 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, dreptul de proprietate asupra construcţiei trebuia înscris deoarece folosirea terenului este un fapt juridic de necontestat, situaţie în care se încadrează în prevederile art. 17 alin 1 din Legea nr. 7/1996.

Apelul a fost legal timbrat, cu taxă judiciară de timbru de 16 lei, conform art. 11 alin. 1, rap. la art. 13 din Legea nr. 146/1997, şi timbre judiciare de 0,60 lei, potrivit art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 32/1995.

Intimatul, Municipiul Buzău, nu a formulat întâmpinare, în termenul şi condiţiile stabilite de art. 289 alin. 2 din Codul de procedură civilă.

Analizând apelul de faţă prin prisma criticilor formulate, a materialului probator şi a prevederilor legale incidente în cauză, tribunalul constată că acesta este fondat pentru următoarele considerente:

În esenţă, ceea ce susţine apelanta că ar justifica intabularea dreptului său de proprietate asupra construcţiei „Restaurant Buzău" în cărţile funciare deschise pentru terenul proprietatea Municipiului Buzău ar fi convenţia existentă între cei doi proprietari, având ca obiect folosinţa terenului.

Tribunalul constată că Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău şi prima instanţă au considerat că era necesar ca apelanta (titularul dreptului de proprietate asupra construcţiei) să facă dovada, cu un înscris, asupra dreptului de folosinţă asupra terenului pe care se află edificată construcţia.

Prin cererile de intabulare a dreptului de proprietate formulate la data de 06.10.2010 şi înregistrate sub nr. 42524, 42530, 42536 şi 42541, apelanta a solicitat Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzău intabularea dreptului de proprietate asupra construcţiei situate în mun. Buzău, str. Unirii, Bl. E 1 – E 2 – „Restaurant Buzău". Registratorul de carte funciară a respins cererile, prin încheierile de carte funciară nr. 42524/11.11.2010, 42530/11.11.2010, 42536/11.11.2010 şi 42541/11.11.2010, cu motivarea indicată mai sus, apreciind că nu sunt îndeplinite dispoziţiile art. 20, 47 alin. 1, 48 alin. 1 lit. c din Legea nr. 71/1996, republicată, a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

Şi cererile de reexaminare formulate împotriva încheierilor de carte funciară, în baza art. 50 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, au fost respinse de către registratorul-şef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul, prin încheierile nr. 50452/25.11.2010, 50453/25.11.2010, 50454/25.11.2010 şi 50456/25.11.2010. S-a reţinut aceeaşi motivaţie din încheierile de respingere a cererilor de intabulare în cartea funciară, respectiv lipsa documentului din care să rezulte dreptul real pe care proprietarul construcţiei îl are asupra terenului aferent acesteia.

Tribunalul constată că apelanta S.C. „Gastronom" S.A., potrivit Deciziei 231/18.10.1990 a Prefecturii Judeţului Buzău (fila 12 din dosarul primei instanţe), a fost înfiinţată în temeiul Legii nr. 15/1990, urmare a reorganizării fostelor unităţi economice de stat (Întreprinderea Comercială de Stat pentru Alimentaţie Publică Buzău). Conform art. 20 din Legea nr. 15/1990, bunurile din patrimoniul societăţii au intrat în proprietatea acesteia, iar printre bunurile dobândite la data înfiinţării, conform Listei activelor (fila 13), se afla înscris la poziţia 15, Restaurantul Buzău, cu o suprafaţă totală de 701 m.p., din care cotă indiviză de 27 m.p. Nu rezultă din lista activelor că societatea avea în patrimoniu şi terenul pe care se aflau construcţiile, astfel că nu au devenit

aplicabile prevederile H.G. nr. 834/1991 pentru atestarea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Municipiul Buzău este titularul dreptului de proprietate asupra terenului de sub construcţia restaurantului şi a celui aferent, cu menţiunea că, în ceea ce priveşte proprietarii apartamentelor situate în acelaşi imobil sunt aplicabile prevederile art. 36 din Legea nr. 18/1991 privind emiterea ordinului prefectului, de stabilire a dreptului de proprietate indiviză. Prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 124 din data de 29.07.2010 (fila 15 din dosarul primei instanţe) s-a aprobat atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului a terenurilor aferente spaţiului comercial „Restaurant Buzău", imobil situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocurilor E 1 – E 2 şi limitrof acestora, respectiv: terenul indiviz în suprafaţă de 13.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E1; terenul indiviz în suprafaţă de 14.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, la parterul blocului E2; terenul în suprafaţă de 293.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2, şi terenul în suprafaţă de 306.00 m.p., aferent spaţiului comercial situat în mun. Buzău, str. Unirii, limitrof blocurilor E1 şi E 2. S-a recunoscut prin această hotărâre că apelanta Gastronom S.A. Buzău este proprietarul spaţiilor comerciale.

Pe baza acestui act de atestare a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe care se află Restaurantul Buzău s-au deschis cărţile funciare nr. 42533/06.10.2010, 42521/06.10.2010, 42538/06.10.2010 şi 42527/06.10.2010.

Pentru acest teren, apelanta, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală privind impozitele şi taxele locale în cazul persoanelor juridice nr. 38841/03.11.2010 (fila 14) eliberat de Primăria Buzău – Direcţia Economică, plăteşte taxele locale pentru teren, având folosinţa terenului în suprafaţă totală de 701 m.p. (suprafaţă precizată şi în actul de înfiinţare, lista anexă, poziţia 15).

Fapt necontestat, construcţia cu destinaţia actuală a fost edificată odată cu blocurile de locuinţe, la parterul acestora, la acel moment fiind acelaşi titular al dreptului de proprietate asupra terenului şi clădirii. Societatea de stat avea dreptul de administrare directă asupra construcţiilor din patrimoniul său. Exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, după înfiinţarea societăţii apelante şi după atestarea apartenenţei terenului la domeniul privat al Municipiului Buzău, se face de către doi proprietari: apelanta asupra construcţiilor şi pârâtul asupra terenului pe care sunt edificate acestea (în indiviziune cu ceilalţi proprietari ai apartamentelor). Dreptul real pe care l-a invocat apelanta şi pe care l-a dovedit cu înscrisurile analizate este cel de superficie, constând în dreptul său (în calitate de superficiar) asupra construcţiilor care se află pe terenul care aparţine unei alte persoane (intimatul-pârât), asupra căruia are un drept de folosinţă. Constatarea acestui drept real a rezultat din actele care au însoţit cererea de intabulare, putea fi calificat astfel, în raport de motivele de fapt ale cererii, plângerii, pe baza înscrisurilor, neputându-se impune apelantei să recurgă la o altă acţiune, pentru constatarea unui drept care rezultă deja din titlul său.

Potrivit art. 20 alin. 1 din Legea nr. 71/1996, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil, iar acest act care atestă dreptul de superficie al apelantei este decizia de înfiinţare.

Conform art. 47 din Legea nr.7/1996 cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial şi va fi însoţită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere, iar copia legalizată a deciziei de înfiinţare îndeplinea cerinţa legală.

Faţă de aceste considerente, tribunalul apreciază că, în raport de situaţia de fapt reţinută mai sus şi normele aplicabile, menţionate, în temeiul art. 296 din Codul de procedură civilă, calificând dreptul real a cărui înscriere s-a solicitat, în raport de actele prezentate, va admite apelul şi va schimba, în tot, sentinţa, în sensul că vor fi admise plângerile conexe, se vor desfiinţa încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010, se va dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de

306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p. teren nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p. teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1 şi asupra suprafeţei de 13 m.p. teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

În baza art. 274 din Codul de procedură civilă, raportat de soluţia la care a ajuns instanţa de apel în urma deliberării, va fi obligat intimatul la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către apelantă, în sumă totală de 49,8 lei, reprezentând taxele judiciare de timbru şi timbrele judiciare.

Hotărârea este supusă recursului, în termen de 15 zile de la comunicare, potrivit art. 299, art. 301 din Codul de procedură civilă, şi, sub sancţiunea nulităţii, se motivează prin însăşi cererea de recurs sau înăuntrul termenului.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:

Admite apelul declarat de către petenta S.C. „GASTRONOM" S.A., cu sediul în mun. Buzău, str. Ion Băieşu, bl.4-5, etajul 1, judeţul Buzău, împotriva sentinţei civile nr. 7608/17.10.2011, pronunţată de Judecătoria Buzău în dosarul nr. 17321/200/2010, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară, în contradictoriu cu intimatul MUNICIPIUL BUZĂU, PRIN PRIMAR.

Schimbă, în tot, sentinţa apelată, în sensul că admite plângerile conexe, desfiinţează încheierile de carte funciară nr. 42536/06.10.2010, nr. 50452/25.11.2010, nr. 42524/06.10.2010, nr. 50455/25.11.2010, nr. 42541/06.10.2010, nr. 50454/25.11.2010, nr. 42530/06.10.2010, nr. 50453/25.11.2010 şi dispune intabularea în cărţile funciare nr. 35927, nr. 35929, nr. 35930, nr. 35931 ale Municipiului Buzău, a dreptului de superficie al apelantului, constând în dreptul de proprietate asupra construcţiilor „Restaurant Buzău" şi dreptul de folosinţă asupra suprafeţei de 306 m.p. teren, nr. cadastral 18992, suprafaţa de 293 m.p., teren cu nr. cadastral 18992, a suprafeţei de 14 m.p., teren nr. cadastral 13549 – C1 – SC1, şi asupra suprafeţei de 13 m.p., teren nr. cadastral 12081 – C1 – SC1.

Obligă intimatul la 49,8 lei cheltuieli de judecată către apelantă.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţa publică de la 25 mai 2012.

Preşedinte,
Angelica Miu

Judecător,
Mihaela Nazarie

Grefier,
Cristina Coman

TRIBUNALUL BUZĂU
Prezenta copie fiind conformă cu originalul aflat în dosarul acestui tribunal nr. 17321/200/2010
se legalizează de noi ....
25.07.2012

Red./thred. M.N.
4 ex./21.06.2012
Dosar prima instanţă:
17321/200/2010 – Judecătoria Buzău
Judecător prima instanţă
Andreea Bunea

[redacted]

Operator de date cu caracter personal
înregistrat sub nr. 8214

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
-CONSILIUL LOCAL-

121

HOTARARE

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.

In 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,

HOTARASTE:

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

JUD. BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

Buzău, 29 iulie 2010
Nr. 124

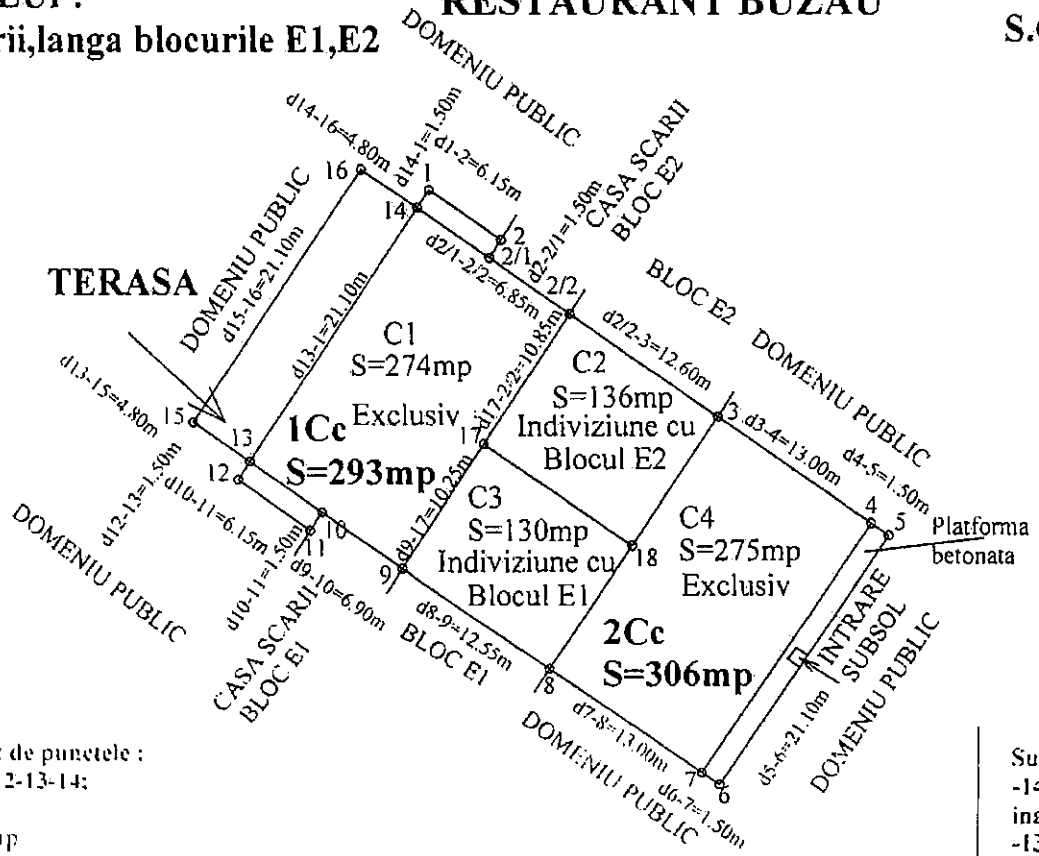
Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi pentru, — voturi împotrivă și — abțineri din numărul total de 23 consilieri în funcție.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
SCARA 1: 500

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

"RESTAURANT BUZAU"

PROPRIETAR :
S.C GASTRONOM SA BUZAU



Curti constructii delimitat de punctele :
1-2-2/1 - 2/2 - 17-9-10-11 -12-13-14;
3-4-5-6-7-8-18;
Suprafata exclusiva : 293mp
306mp
Total:599mp teren exclusiv

Constructie C1 : S= 274mp

Constructie C4: S= 275mp

Total:549mp

TERASA : S= 101mp

EXECUTANT : Geodez cu drept de semnatura
S. BUSUIOC

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

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 Municipiul Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată 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.

In 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 cartea funciară a municipiului Buzău și identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ROMÂNIA
JUD. BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

[redacted]

CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZĂU
Stefan Nedelcu

[redacted]

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

ROMÂNIA

Nr.151165/09.12.2019

CERTIFICAT
DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ŞI ADRESĂ
Nr. 709/10.12.2019

Ca urmare a cererii doamnei Răileanu Elena, având calitatea de adminstrator al " **Asociaţiei de Proprietari NR. 2 PT4 şi NR. 3 PT 5" cu** sediul social în municipiul Buzău, str. Dorobanţi, bl. 22/5, judeţul Buzău, înregistrată la Judecătoria Buzău prin Sentinţa Civilă nr. 141/1998, Cod Unic de înregistrare Fiscală 10480747, reprezentanta proprietarilor din imobilul - **Blocul 11B**, situat în România, judeţul Buzău, municipiul Buzău, cartier Dorobanţi 1, cât şi a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale se atestă următoarele :

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: stabilirea adresei poştale şi 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,
Const[redacted]

ŞEF SERVICIU
ADMINISTRARE PATRIMONIU
Eugen Matei
[redacted]

Întocmit,
Marilena Mircioagă
[redacted]

M.M./2 ex.
Data: 10.12.2019

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

ROMÂNIA

Nr.151167/09.12.2019

CERTIFICAT
DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ŞI ADRESĂ
Nr. 710/10.12.2019

Ca urmare a cererii doamnei Răileanu Elena, având calitatea de adminstrator al " **Asociaţiei de Proprietari NR. 2 PT4 şi NR. 3 PT 5" cu** sediul social în municipiul Buzău, str. Dorobanţi, bl. 22/5, judeţul Buzău, înregistrată la Judecătoria Buzău prin Sentinţa Civilă nr. 141/1998, Cod Unic de Înregistrare Fiscală 10480747, reprezentanta proprietarilor din imobilul - **Blocul 11C**, situat în România, judeţul Buzău, municipiul Buzău, cartier Dorobanţi 1, cât şi a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale se atestă următoarele :

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: stabilirea adresei poştale şi 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

[redacted]

ŞEF SERVICIU
ADMINISTRARE PATRIMONIU
Eugen Matei
[redacted]

Întocmit,
Marilena Mircioagă
[redacted]

M.M./2 ex.
Data: 10.12.2019

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

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Buzău
oraș deschis
open city

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

[redacted]

Întocmit,
Marilena Mircioagă

[redacted]

M.M./2ex.
Data: 09.10.2024

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Buzău
oraș deschis
open city

Birou Cadastru Imobiliar şi 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 şi nr. 134/18.05.2018.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma

[redacted]

Întocmit,
Marilena Mircioagă

[redacted]

M.M./2ex.
Data: 09.10.2024

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-CONSILIUL LOCAL-

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiul Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă ordinară;

Având în vedere:

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

-raportul de specialitate al Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, înregistrat la nr. 187.619 din 04.12.2025;

-Nota justificativă nr. 171.139 din 10.11.2025 a Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii;

-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 administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti;

-prevederile art. 553, alin. (1) și art. 555, alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările şi 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 şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi al judeţelor,

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

HOTĂRĂŞTE:

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 Direcţiei Finanţe Publice Locale şi Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, 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.

PREŞEDINTELE ŞEDINŢEI,
Consilier local Dragoș-Constantin GIURGEA

[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

[redacted]

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 abţineri şi 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcţie şi 21 consilieri locali prezenţi la şedinţă.

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

INVENTARUL
bunurilor care aparţin domeniului privat al unității administrativ - teritoriale Municipiul Buzău

Secțiunea I – Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea Bunului	Elemente de identificare	Anul dobân-dirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situaţia juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	Tarlaua 19 S teren = 6.118 m.p. Teren intravilan Categoria 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 CF 60934 Buzău
2	-	Teren	Tarlaua 19 S teren = 4.414 m.p. Teren intravilan Categoria 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 Categoria 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 superficie acordat "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societăţii 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 superficie acordat "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societăţii 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

VANZATOR

Nume CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANUS A. RADU
Nr. inregistrare -/-/-
Informatii juridice
Denumire CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANUS A. RADU
Identificator 35909055
35909055
Strada SAT PETRESTI COM. VANATORI
-
Oras Vanatori
Cod
Regiun RO-VN
Tara RO

RO eFactura

Nr. factura CABI77
Codul tipului 380
Data emitere 2026-10-06
Data scadenta 2026-10-27
Moneda facturii RON

CUMPARATOR

Nume MUNICIPIUL BUZAU
Nr. inregistrare 4233874
Denumire MUNICIPIUL BUZAU
Identificat 4233874
Identificator 4233874
Strada MUN. BUZAU, PTA. DACIEI, NR.1
-
Oras Buzau
Cod
Regiune RO-B7
Tara RO

BUN DE PLATĂ

Persoana de contact Toma Constantin
Telefon 0238710562

TOTAL NET	VALOARE TOTALA fara TVA	VALOARE TOTALA cu TVA	TOTAL DEDUCERI	TOTAL TAXE SUPLIMENTARE	SUMA PLATITA	VALOARE DE ROTUNJIRE
4800.00	4800.00	4800.00				
TOTAL PLATA	4800.00					

TOTAL TVA 0.00 RON

Detalierea TVA

Codul categoriei deO	Cota TVA	Baza de calcul	Valoare TVA	Codul motivuluiMotivul scutirii
		4800.00	0.00	VATEX-EU-O Entitatea nu este inregistrata in scopuri de TVA

Linia	Nume articol/Descriere articol	Tara provenient	Pretul net al articolului	Moneda	Cantitate de baza	Cantitate facturata	UM	Cota TVA	Valoare neta
1	cval Rapoarte Evaluare Comanda 156727		2400.0000	RON		2.000	H87		4800.00

Instructiuni de plata

Nota privind instrumentul de 42
Explicatii privind instrumentul de
Nr. cont de plata RO25BTRLRONCRT0I15269001
Numele contului de BANCA TRANSILVANIA

FISA MIJLOCULUI FIX

Octombrie 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. 04.2034
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

Octombrie 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. 04.2034
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 CURTI 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

Octombrie 2026

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	9991938910	**Grupa:**	
Fel, serie, nr. data doc. provenienta:	PLUS-INV-113944-26.06.2024	TERENURI	
		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. 04.2034
Durata normala funct.(ani):	99	**Cota amortizare:**	
Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF		**Persoana: 0 - Fara Persoana**	

Caracteristici tehnice:

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

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	11.635,00	0,00	11.635,00	0

FISA MIJLOCULUI FIX

Octombrie 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. 04.2034
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

Octombrie 2026

Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT UAT

Numar inventar:	9991938930	**Grupa:**	
Fel, serie, nr. data doc. provenienta:	PLUS-INV-REF 176896-04.10.2024	TERENURI **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. 08.2034
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

Octombrie 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 1, BL 11B	**Data am. compl.:**	31. 08.2034
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

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Buzău
oraș deschis
open city

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 unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

*"**Art. 1 - Unităţile economice de stat**, indiferent de organul în subordinea căruia îşi desfăşoară activitatea, **se organizează şi funcţionează**, în conformitate cu dispoziţiile prezentei legi, **sub forma de** regii autonome sau **societăţi comerciale. (...)"***

*"**Art. 16 - Unităţile economice de stat,** cu excepţia celor care se constituie ca regii autonome, vor fi organizate **sub forma de societăţi pe acţiuni** sau societăţi cu răspundere limitată, în condiţiile prevăzute de lege.*

Art. 17- Unităţile economice** de interes republican **se organizează ca societăţi comerciale** prin hotărîre a guvernului, iar cele **de interes local, prin decizia organului administraţiei locale de stat."

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

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, <u>Hotărârea de Guvern nr. 597 din 28 septembrie 1992</u> privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, judeţene, a regiilor autonome şi societăţilor comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau judeţean, **<u>a prevăzut la art. 2</u>** că ***"Societăţile comerciale cu capital integral de stat care prestează servicii publice de interes local** sau judeţean şi au*

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

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

Ulterior, de sub autoritatea Consiliului Local al municipiului Buzau, conform Raport istoric nr. 1318196/02.04.2026, emis de O.N.R.C. la solicitarea Gastronom S.A., respectiv Menţiunea nr. 4178/25.11.1999, **FPS** deţinea cota de 39,71%, **SIF Transilvania** deţinea cota de participare la beneficii şi pierderi de 51,43%, diferenţa fiind deţinută de **alţi acţionari** conform Legii nr. 55/1995, ajungând ca în anul **2022,** conform documentului numit Structura sintetică consolidată a deţinătorilor de instrumente financiare a Gastronom S.A., **capitalul social privat să fie de 100%.**

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

*"(1)****Societăţile comerciale care deţin terenuri ce sunt necesare pentru desfăşurarea activităţii în conformitate cu obiectul lor de activitate*** *şi al căror regim juridic urmează să fie clarificat* ***vor continua să folosească aceste terenuri până la clarificarea regimului lor juridic.***

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

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

Conform prevederilor art.137 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, cu modificările şi completările ulterioare, şi a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării: ***"Terenurile aparţinând domeniului privat al*** *statului sau al* ***unităţilor administrativ-teritoriale,*** *care nu sunt concesionate, se închiriază sau* ***se vând societăţii comerciale care le deţine, fără nici un fel de publicitate, prin negociere directă,*** *la iniţiativa societăţii comerciale sau a autorităţilor prevăzute la art. 135."*

Iar potrivit art. 141 din Hotărârea Guvernului nr. 577/2002: *"Preţul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăţilor comerciale care le au în exploatare se stabileşte prin negociere directa între proprietarul terenului şi societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulaţie a terenului, determinata 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 excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a** statului sau a **unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor.** Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.*

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepţii de la procedura licitaţiei 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

[redacted]

Ex.2/08.04.2026

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Buzău
oraș deschis
open city

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 şi completările ulterioare.

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

- 59770
  – Unirii, nr. 44 - [redacted]
  – Unirii, nr. 42 - [redacted]
  – Unirii, nr. 40 - [redacted]
  – Unirii, nr. 38 - [redacted]

- 59771
  – Unirii, nr. 42 - [redacted]
  – Unirii, nr. 40 – [redacted]
  – Viitorului, nr. 16 – [redacted]

- 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
[redacted]

Ex.2/20.12.2024

MINISTERUL JUSTIŢIEI

OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

B-dul Unirii nr.74, bloc J3b, Bucureşti Sectorul 3, cod poştal 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

RUSU ALEXANDRA

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului sub nr. 1427785 din data 02.04.2026 vă comunicăm următoarele informaţii:

GASTRONOM SA

INFORMAŢII DE IDENTIFICARE
Număr de ordine în Registrul Comerţului: 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, Judeţ Buzău
Contacte sediu social: Telefon: 0238710196, Telefon: 0238710196
Contacte firmă: Telefon: 0238710196, Telefon: 0238710196
Actul de înmatriculare şi autorizare: Decizie prefectură 231/15.10.90,PREF JUDET BUZAU
Stare firmă: funcţiune
Formă de organizare: Societate pe actiuni
Tip organizare: SA
Data ultimei înregistrări în registrul comerţului: 25.03.2026
Durată societate: nelimitată
Act constitutiv actualizat prin menţiunea nr. 1194508 din 18.03.2026

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

PROVENIENŢĂ 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

[redacted]

Operaţie: retragere din functie
Calitate: cenzor
Funcţie: nespecificata
Durată mandat: Neprecizat
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990
Cetăţenie: română
Sex: MASCULIN
Data şi locul naşterii: [redacted]
Stare civilă: Nedeclarat
CNP: [redacted]
Adresă Domiciliu: BUZAU, , [redacted]

[redacted]

Operaţie: numire
Calitate: cenzor
Funcţie: nespecificata
Durată mandat: Neprecizat
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990
Cetăţenie: română
Sex: FEMININ
Data şi locul naşterii [redacted]
Stare civilă: Nedeclarat
CNP: [redacted]
Adresă Domiciliu: RAMNICU SARAT , Str. UNIRII, Nr. 9, Judet Buzău
Act identitate: Buletin, s[redacted]

Menţiune nr. 4178 din 25.11.1999
Competenţă de soluţionare: Judecator delegat
Înscrisă la data de 25.11.1999, în baza încheierii nr. 4178 din data de 25.11.1999
Soluţie: Admis

SOLICITANT

[redacted]

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

Acţionari/Asociaţi/Membri
Operaţie: modificare existent

Aport la capital: 678575000 LEI
Aport vărsat total: 678575000 LEI
Aport în natură/patrimoniu de afectaţiune: 678575000
Număr acţiuni: 27143
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 8.855% / 8.855%

FPS

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

SIF TRANSILVANIA
Calitate: asociat
Naţionalitate: română
SEDIU SOCIAL: BRASOV, , Str. N.IORGA, Nr. 24, Judeţ Braşov
Aport la capital: 3941350000 LEI
Aport vărsat total: 3941350000 LEI
Aport în natură/patrimoniu de afectaţiune: 3941350000
Număr acţiuni: 157654
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 51.4322% / 51.4322%

Acţionari de tip listă
Tip listă: PF
Denumire listă: ACTIONARI CONFORM LEGII 55/1995

Capital social
Tip modificare: ACT ADITIONAL 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

Acţiuni/Părţi sociale
Valoare acţiune/parte socială: 25000
Nr. total acţiuni/părţi sociale: 306528
Nr. total acţiuni/părţi sociale nominale: 306528

Cerere de depunere-mentionare acte nr. 1772 din 24.05.2000
Competenţă de soluţionare: Director
Înscrisă la data de 24.05.2000, în baza încheierii nr. 1772 din data de 24.05.2000
Soluţie: Admis

SOLICITANT
[redacted]
Calitate: administrator
Adresa: [redacted]
Act de identitate: [redacted]

Alte menţionări
Tip menţiune: Hotărârea adunării generale
Acte asociate:
Act asociat: nr. 1 din 10.04.2000

S.C. GASTRONOM S.A. BUZAU
R.C. J10/60/1991; C.U.I. R 1154474
Capital social: 766 320 RON
Tel./Fax 0238-710 196
INTRARE/IESIRE Nr. 311
Luna 04 An 2022

DEPOZITARUL CENTRAL CSD ROMANIA

București Romania S.C. DEPOZITARUL CENTRAL S.A. 13443 Intrare Nr. 07.04.2022 Ieșire Data

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: [redacted]

Stampila:

Data emiterii: 07.04.2022

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59770-C2 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Nr. CF vechi:18992

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	59770-C2	Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. langa E1-E2	S. construita la sol:274 mp; TERASA langa blocurile E1-E2

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
42536 / 06/10/2010		
Decizie nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU (LISTA ACTIVELOR aflate in patrimoniul SC GASTRONOM SA.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC GASTRONOM SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18992)	
34246 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;		
B2	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) **SC GASTRONOM SA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	59770-C2	constructii administrative si social culturale	274	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:274 mp; TERASA langa blocurile E1-E2

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59771-C1 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:35927
Nr. cadastral vechi:18993-C1

Construcţii

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	59771-C1	Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII	S. construita la sol:275 mp; SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34241 / 01/08/2012		
Act Administrativ nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU (lista activelor din 01.06.1994 SC Gastronom SA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	
Hotarare Judecatoreasca nr. 132/2012, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUAU;		
B2	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent spatiului comercial, in favoarea	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	59771-C1	constructii administrative si social culturale	275	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:275 mp; SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61211-C1-U7 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:0(e:35931)
Nr. cadastral vechi:12081-C1-SC1

Unitate individuală

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E1, Et. parter, Ap. 0
Părţi comune: CASA SCARII SUBSOL TEHNIC ,USCATOR ,LIFT ,GHENA GUNOI

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61211-C1-U7	130	106	1/100	13/329	Spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34242 / 01/08/2012		
Act Administrativ nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU (lista active SC Gastronom SA din 01.06.1994);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C.GASTRONOM S.A.**	
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUZAU;		
B3	Se noteaza dreptul de FOLOSINTA asupra cote de teren indiviz de 13 mp aferent spatiului comercial, in favoarea SC Gastronom SA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E1, Et. parter, Ap. 0
Părţi comune: CASA SCARII SUBSOL TEHNIC ,USCATOR ,LIFT ,GHENA GUNOI

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61211-C1-U7	130	106	1/100	13/329	Spatiu comercial

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60856-C1-U7 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:0(e:35930)
Nr. cadastral vechi:13549-C1-SC1

Unitate individuală

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E2, Et. parter, Ap. SC1
Părţi comune: Acoperis,ghena ,lift,uscător,casa scării,holuri

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60856-C1-U7	-	112		14	Spatiu comercial(Restaurant Bulevard) in s=112.71 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
42533 / 06/10/2010		
Decizie nr. 231, din 18/07/1990 emis de Prefectura Judetului Buzau (Lista active a SC GASTRONOM SA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECu titlu de Infiintare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC GASTROMON SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 0(e:35930))	
34247 / 01/08/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 132, din 25/05/2012 emis de Tribunal Buzau;		
B2	Intabulare, drept de SUPERFICIEAsupra cotei de teren 14 mp aferenta Spatiului Comercial., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC GASTRONOM SA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. E2, Et. parter, Ap. SC1
Părţi comune: Acoperis,ghena ,lift,uscător,casa scării,holuri

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60856-C1-U7	-	112	-	14	Spatiu comercial(Restaurant Bulevard) in s=112.71 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61433-C1-U1 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:30867,30868
Nr. cadastral vechi:15386-C1-SC1

Unitate individuală

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str Dorobanti, Bl. 11B, Et. PARTER, Ap. SC1
Părţi comune: CASA SCARII,ACOPERIS,INSTALATIILE,ETC

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61433-C1-U1	269,04	-	1/100	63	spatiu comercial, cota teren in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14870 / 16/04/2008		
Act nr. FN, din 01/06/1994 emis de Gastronom SA; Decizie nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC GASTRONOM SA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
16313 / 25/04/2008		
Contract De Inchiriere nr. 2534, din 08/02/2008 emis de Piraeus Bank Romania SA;		
C2	se noteaza inchirierea imobilului pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 20.02.2008 , in favoarea	A1
	1) **PIRAEUS BANK ROMANIA SA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str Dorobanti, Bl. 11B, Et. PARTER, Ap. SC1

Părţi comune: CASA SCARII,ACOPERIS,INSTALATIILE,ETC

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61433-C1-U1	269,04	-	1/100	63	spatiu comercial, cota teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	147279
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216703848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61149-C1-U2 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:30869
Nr. cadastral vechi:15387-C1-SC3

Unitate individuală

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str Dorobanti, Bl. 11C, Et. PARTER, Ap. SC 3
Părţi comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61149-C1-U2	76,24	-	1/100	18,05	spatiu comercial, cota teren in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14878 / 16/04/2008		
Decizie nr. 231, din 18/10/1990 emis de PREFECTURA BUZAU; Act nr. FN, din 01/06/1994 emis de Gastronom SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **GASTRONOM SA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
16317 / 25/04/2008		
Contract De Inchiriere nr. 7, din 20/02/2008 emis de BNPA Lefter Sinica si Vasile Daniela;		
C2	se noteaza inchiererea pe o perioada de 5 ani cu posibilitatea de prelungire din 5 in 5 ani	A1
	1) **PIRAEUS BANK ROMANIA SA**	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str Dorobanti, Bl. 11C, Et. PARTER, Ap. SC 3

Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61149-C1-U2	76,24	-	1/100	18,05	spatiu comercial, cota teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.723/07-10-2026 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

OBIECTIVUL DE INVESTIȚII
Locuințe O.J.C.V.L.

OBIECTUL SUPUS RECEPȚIEI
Bloc F2 Unirii, P+9, 35 ap.

CONCLUZIA Admis

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PRELIMINARĂ

I. DATE GENERALE

1. Comisia numită de C.P.J. Buzău prin Decizia 190/1979

recepționarea obiectivului de investiții intitulat Bloc F 2 Unirii și situat în

județul Buzău a fost convocată la data de 30 iunie 1979

să proceda la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj aferente

obiectivului (obiectelor) Bloc F 2 Unirii, P+9, 35 ap. pentru care proiectant general este

I.C.M.J. Buzău din obiect

I.L.G.C. București antreprenor general este O.J.C.V.L. Buzău și beneficiar de investiții este

2. Comisia și-a desfășurat activitatea în intervalul 30 iunie 1979

3. Valoarea situației de plată a lucrărilor de construcții-montaj supuse recepției provizorii este

în anexei nr. 1, de 3774 mii lei

4. Lucrările de construcții-montaj supuse acestei recepții au fost în prealabil preluate de bene-

ficiar de la antreprenor pe baza procesului-verbal de predare-primire din

II. CONSTATĂRI

A. Cu privire la documentația tehnico-economică necesară la recepția preliminară a lucrărilor

de construcții-montaj

nu este cazul

Comisia consideră că actele prezentate sînt/nu sînt/ suficiente pentru aprecierea calității lucră-

rilor și a dispus

recepționarea obiectivului

B. Cu privire la îndeplinirea condițiilor pentru prezentarea la recepție.

1. Executarea lucrărilor de construcții și instalații cuprinse în devizul general:

a) lucrările sînt terminate;

b) următoarele lucrări conform anexei nr. 2, nu sînt terminate (denumirea articolului de deviz

cu arătarea cantității, cu aprecierea importanței lucrărilor în cauză);

4-7-20 Format A 4 coale. Lei 0,30. Ed. 1978
C.A.P. 78/1072. I. P. Bc. 640-978

2. Efectuarea prealabilă a rodajului mecanic al instalaţiilor şi utilajelor tehnologice ;

3. Utilităţile care condiţionează folosirea sau exploatarea obiectului, sînt/nu sînt/ integral gurate.

conform HCM 900/1970,lit.a,alin.2,pct.6

4. Terminarea lucrărilor aferente spaţiilor cu altă destinaţie incluse în construcţia obiec supus recepţiei (în cazul blocurilor de locuinţe)

Concluzie : Pe baza constatărilor de la cap. B. pct. 1—4 comisia constată că sînt/nu sînt/ în plinite condiţiile pentru ca obiectul să fie supus recepţiei preliminare. Totodată, comisia hotărăşte lucrările arătate ca neexecutate să fie terminate pînă la

conform anexei

C. Calitatea lucrărilor realizate.

1. Respectarea prevederilor proiectului (inclusiv completările şi modificările aduse).

În urma examinării lucrărilor executate şi a semnalărilor făcute de proiectant, comisia a re nut următoarele încălcări ale proiectului — dintre care cele în dreptul cărora au fost precizate term nele, urmează să fie remediate :

nu este cazul

Concluzie : Comisia consideră că abaterile de la proiect care sînt consemnate fără fixarea un termen pentru refacerea lucrărilor, potrivit proiectului, nu influenţează comportarea, exploatarea, as tul şi întreţinerea obiectului. Lucrările pentru care s-a făcut menţiune în acest sens, urmează să fie pus de acord cu prevederile proiectului în termenele specifice.

2. Calitatea soluţiilor constructive şi detaliilor de execuţie folosite în proiect.

În urma examinării lucrărilor şi a observaţiilor prezentate de executant, au fost reţinute următoarele deficienţe de proiectare care influenţează comportarea, exploatarea sau întreţinerea obiectului, dintre care unele urmează să fie remediate în termenele fixate în dreptul fiecăreia.

nu este cazul

Concluzie : Comisia atrage atenţia proiectantului că poartă răspunderea pentru consecinţ acestor deficienţe şi în acelaşi timp hotărăşte remedierea în contul proiectantului a deficienţelor pentru care a stabilit termen în acest sens.

3. Calitatea execuţiei lucrărilor.

Din dispoziţiile de şantier, buletinele de încercare a betoanelor şi a îmbinărilor metalice pro cesele-verbale de lucrări ascunse certificate de calitate pentru prefabricatele şi materialele folosite, din constatările scrise ale organelor care au controlat pe parcurs calitatea lucrărilor, precum şi din constatările făcute de comisia de recepţie la faţa locului, rezultă următoarele :

LA STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

respectat documentația de execuție

LA RESTUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

respectat documentația de execuție

3. LA LUCRĂRILE DE INSTALAȚII

respectat documentația de execuție

3.4. LA LUCRĂRILE DE MONTAJ AL INSTALAȚIILOR ȘI UTILAJELOR TEHNOLOGICE CUPRINSE ÎN OBIECT

nu este cazul

Deficiențe ale lucrărilor realizate care se datoresc beneficiarului de investiții.

nu este cazul

5. Alte constatări. S-a întocmit fișa statistică și s-a semnat de cei în drept.

III. CONCLUZII GENERALE

1. Pe baza constatărilor și concluziilor consemnate mai sus, comisia de recepție cu majoritate unanimitate de păreri hotărăște: ADMITEREA (AMÎNAREA, RESPINGEREA) RECEPȚIEI PRELI-ARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII-MONTAJ AFERENTE OBIECTULUI

bloc H 2 Unirii, P+9, 35 ap.

ind parte din locuințe O.J.C.V.L.

2. Perioada de garanție a lucrărilor recepționate aferente fiecărui obiect este de 18 ni. (Se completează numai în cazul admiterii recepției).

Comisia de recepție apreciază că pentru o cît mai bună utilizare a obiectului recepționat mai nt necesare următoarele măsuri :

i Fx ploatarea și întreținerea în bune condiții a instalațiilor

4. Prezentul proces-verbal, conţinînd 2 file şi anexe 1 num
un total de ..... care fac parte integrantă din cuprinsul lui, a fost încheiat azi în 3
originale.

PREŞEDINTE,
Ing. Mo[redacted]
(numele întreg şi semnătu[redacted]

MEMBRI :
(numele întreg şi se[redacted]
Ing. Boaru Ioan
SECRETAR,
(numele întreg şi sem[redacted]
Ing. Manea Tudorel

Ing. Stancu Vasile

SECRETAR,
Savu Ion
[redacted]

SPECIALIŞTI CONSULTA
(numele întreg şi semnătura

ASISTENŢI LA RECEPŢ
(numele întreg şi semnătura)

[redacted]

ÎNCHEIERE DE LUARE ÎN PRIMIRE

Subsemnaţii, pe baza calităţii şi a împuternicirilor menţionate în dreptul ficăruia, şi
mare a prezentului proces-verbal de admitere a recepţiei preliminare, am procedat azi 30 iuni
la predarea respectiv luare în primire a obiectului bloc F 2 Unirii, P+9, 35 ap.

PREDAT,
Antreprenor general (denumirea unităţii, numele, calitatea, împuternicirea şi semnătura predătorului)
I.C.M.J. Buzău,

ŞANT. Nr. [redacted]
BUZĂU

PRIMIT,
Beneficiar de investiţii: d
rea unităţii, numele, calitatea
ternicirea şi semnătura primit
O.J.C.V.T. Buzău,

[redacted]

OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Locuințe fond O.J.C.V.L.

OBIECTUL SUPUS RECEPȚIEI

Bloc E 1 Unirii ; P+9 ; 35 apt.

CONCLUZIA ADMIS

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PRELIMINARA

I. DATE GENERALE

1. Comisia numită de C.P.J. Buzău prin Decizia 190/1979

recepționarea obiectivului de investiții intitulat Bloc E 1 Unirii; 35 apt. și situat în municipiul Buzău a fost convocată la data de 1 oct.1979

a proceda la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj aferente

ui (obiectelor) Bloc E 1 Unirii ; P + 9,35 apt. pentru care proiectant general este

i din obiect

I.E.G.C. Buc. antreprenor general este I.C.M.J. Buzău și beneficiar de investiții este O.J.C.V.L. Buzău

2. Comisia și-a desfășurat activitatea în intervalul 29 sept. - 1 oct.1979

3. Valoarea situației de plată a lucrărilor de construcții-montaj supuse recepției provizorii este

n anexei nr. 1, de

4. Lucrările de construcții-montaj supuse acestei recepții au fost în prealabil preluate de bene-

de la antreprenor pe baza procesului-verbal de predare-primire din

II. CONSTATĂRI

A. Cu privire la documentația tehnico-economică necesară la recepția preliminară a lucrărilor

nstrucții-montaj nu este cazul

Comisia consideră că actele prezentate sînt/~~nu sînt~~/ suficiente pentru aprecierea calității lucră-

și a dispus recepționarea obiectivului

B. Cu privire la îndeplinirea condițiilor pentru prezentarea la recepție.

1. Executarea lucrărilor de construcții și instalații cuprinse în devizul general :

a) lucrările sînt terminate ;

b) următoarele lucrări conform anexei nr. 2, nu sînt terminate denumirea articolului de deviz

arătarea cantității, cu aprecierea importanței lucrărilor în cauză) ;

4-7-20 Format A 4 coale. Lei 0,30. Ed. 1976

I.A.P. 78/1072. I. P. Bc. 640-978

2. Efectuarea probabilă a rodajului mecanic al instalaţiilor şi utilajelor tehnologice ;

3. Utilităţile care condiţionează folosirea sau exploatarea obiectului, sint/nu sînt/ integral gurate.

conform H.C.M. 900/1970 ; lit.a ; alin.2 ; pct. 6

4. Terminarea lucrărilor aferente spaţiilor cu altă destinaţie incluse în construcţia obiectului supus recepţiei (în cazul blocurilor de locuinţe)

nu este cazul

Concluzie : Pe baza constatărilor de la cap. B. pct. 1—4 comisia constată că sînt/nu sînt/ îndeplinite condiţiile pentru ca obiectul să fie supus recepţiei preliminare. Totodată, comisia hotărăşte ca lucrările arătate ca neexecutate să fie terminate pînă la

conform anexei

C. Calitatea lucrărilor realizate.

1. Respectarea prevederilor proiectului (inclusiv completările şi modificările aduse).

În urma examinării lucrărilor executate şi a semnalărilor făcute de proiectant, comisia a reţinut următoarele încălcări ale proiectului — dintre care cele în dreptul cărora au fost precizate termenele, urmează să fie remediate :

nu este cazul

Concluzie : Comisia consideră că abaterile de la proiect care sînt consemnate fără fixarea unui termen pentru refacerea lucrărilor, potrivit proiectului, nu influenţează comportarea, exploatarea, aspectul şi întreţinerea obiectului. Lucrările pentru care s-a făcut menţiune în acest sens, urmează să fie puse de acord cu prevederile proiectului în termenele specifice.

2. Calitatea soluţiilor constructive şi detaliilor de execuţie folosite în proiect.

În urma examinării lucrărilor şi a observaţiilor prezentate de executant, au fost reţinute următoarele deficienţe de proiectare care influenţează comportarea, exploatarea sau întreţinerea obiectului dintre care unele urmează să fie remediate în termenele fixate în dreptul fiecăreia.

nu este cazul

Concluzie : Comisia atrage atenţia proiectantului că poartă răspunderea pentru consecinţele acestor deficienţe şi în acelaşi timp hotărăşte remedierea în contul proiectantului a deficienţelor pentru care a stabilit termen în acest sens.

3. Calitatea execuţiei lucrărilor.

Din dispoziţiile de şantier, buletinele de încercare a betoanelor şi a îmbinărilor metalice procesele-verbale de lucrări ascunse certificate de calitate pentru prefabricatele şi materialele folosite, din constatările scrise ale organelor care au controlat pe parcurs calitatea lucrărilor, precum şi din constatările făcute de comisia de recepţie la faţa locului, rezultă următoarele :

s-a respectat documentaţia de execuţie

2. LA RESTUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII

s-a respectat documentaţia de execuţie

3. LA LUCRĂRILE DE INSTALAŢII

s-a respectat documentaţia de execuţie

3.4. LA LUCRĂRILE DE MONTAJ AL INSTALAŢIILOR ŞI UTILAJELOR TEHNOLOGICE CUPRINSE ÎN OBIECT

nu este cazul

Deficienţe ale lucrărilor realizate care se datoresc beneficiarului de investiţii.

nu este cazul

5. Alte constatări. S-a întocmit fişa statistică şi s-a semnat de cei în drept.

III. CONCLUZII GENERALE

1. Pe baza constatărilor şi concluziilor consemnate mai sus, comisia de recepţie cu majoritate manimitate de păreri hotărăşte: ADMITEREA (XXXXXXXXXXXXXXXXXXX) RECEPŢIEI PREI.-ARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII-MONTAJ AFERENTE OBIECTULUI

Bloc E 1 Unirii ; P + 9 ; 35 apt.

nd parte din Locuinţe fond O.J.C.V.L. 18

2. Perioada de garanţie a lucrărilor recepţionate aferente fiecărui obiect este de

1. (Se completează numai în cazul admiterii recepţiei)

Comisia de recepţie apreciază că pentru o cît mai bună utilizare a obiectului recepţionat mai t necesare următoarele măsuri :

Exploatarea şi întreţinerea în bune condiţii a instalaţiilor

4 Prezentul proces-verbal, conținînd 2 file și anexe ..... numero
un total de ..... care fac parte integrantă din cuprinsul lui, a fost încheiat azi în 3 exe
originale.

PREȘEDINTE,
Ing. Voise Gheorghe
Ing. Buanu Ioan
Ing. Manea Tudorel
Ing. Stancu Vasile
(numele întreg și semnătura)

[redacted]

SPECIALIȘTI CONSULTANȚ
(numele întreg și semnătura)

ASISTENȚI LA RECEPȚIE,
(numele întreg și semnătura)

Ing.Bunea Nicolae

Secretar,
Savu Ion

[redacted]

ÎNCHEIERE DE LUARE ÎN PRIMIRE

Subsemnații, pe baza calității și a împuternicirilor menționate în dreptul fiecăruia, și mare a prezentului proces-verbal de admitere a recepției preliminare, am procedat azi 1 oct la predarea respectiv luare în primire a obiectului Bloc E 1 Unirii ; P + 9 ; 35

PREDAT,
Antreprenor general (denumirea unității, numele, calitatea, împuternicirea și semnătura predătorului)

I.C.M.J. BUZAU,

[redacted]

PRIMIT,
Beneficiar de investiții : d
rea unității, numele, calitatea
ternicirea și semnătura primi

O.J.C.V.L. BUZAU,
cu rezoluție

COMITETUL PENTRU PROBLEMELE CONSILIILOR POPULARE

I.S.L.G.C.	INSTITUTUL DE CERCETARE SI PROIECTARE PENTRU SISTEMATIZARE, LOCUINTE SI GOSPODARIE COMUNALA. BUCURESTI 13 STR SNAGOV 53-55
PROIECT NR. 1650/8 FAZA: DDE	MAGAZINE * Bdul. UNIRII - BUZAU (Blocuri E1-E2) • PATISERIE • LACTO-BAR • RESTAURANT BENEFICIAR: OJCVL - OCJ-BUZAU

COMANDA NR.....

PROIECT.....1650/E

BENEFICIAR.....D.C.J. Bistrița

INVESTITIA Proiect tip Patiserie

OBIECTUL.....Parti comune

COD.....Patiserie, Laborator, Restaurant

D E V I Z NR: 6408

PENTRU PR 1650 PARTI COMUNE PATISERIE RESTAURANT LABORATOR

GRUPA (SUBGRUPA) DE CATEGORII DE LUCRARI 0720

INTOCMIT LA 03.07.79

NR. CRT.	SIMBOL ART. COD ARTICOL DE DEVIZ	DENUMIREA ARTICOLULUI	UNIT.MAS. GREUT.MAT.PR. PE UNIT.ART.	CANTITATE	PRET UNIT. MATERIAL	PRET UNIT. MANOPERA	PRET UNIT. UTILAJ	PRET UNIT. TRANSPORT	VALORI TOTALE PE ARTICOLE SUBANS. DEVIZ MATER.	MAN	UTI	TOTAL	TRS	GR. IBT. MAT.
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10				
		A1.-CHELTUIELI DIRECTE-ARTICOLE DE DEVIZ												
01	AA000	TERASAMENTE FUNDATII												
1	TSA01C1	SAP.MAN.IN SPATII INTINSE IN PAM.CU UMID.NAT. ARUNC.IN DEPOZ.SAU VEHIC.LA H<0,6M T.TARE	MC	191,000	0,00	10,10	0,00	0,00	0	1929	0	1929	0	0,0
2	TSA02F1	SAP.MAN.IN SPATII LIMIT.SUB 1M CU TALUZ VERT. NESPR.IN PAM.COEZ.MIJ.SI F.COEZ.ADINC.<1,5M T. TARE	MC	141,000	0,00	15,70	0,00	0,00	0	2214	0	2214	0	0,0
3	TSC02D1	SAPATURA CU ESCAV.PE PNEURI DE 0,15MC.IN PAMINT CU UMIDITATE NATURAL.DESCARC.IN AUTOVEHIC.T.CAT. 2	100 MC	5,070	0,00	510,00	0,00	0,00	0	2586	0	2586	0	0,0
4	TSA13C1	SAP.MAN.IN GROPI CU LARG.1-1,5M CU SPRIJ.EVAC. MAN.IN PAM.CU UMID.NAT.LA ADINC.0,0-1,5M.T.TARE	MC	142,000	0,00	24,80	0,00	0,00	0	3522	0	3522	0	0,0
5	TSA13G1	SAP.MAN.IN GROPI CU LARG.1-1,5M CU SPRIJ.EVAC. MAN.IN PAM.CU UMID.NAT.LA ADINC.1,51-3M.T.TARE	MC	79,000	0,00	41,70	0,00	0,00	0	3294	0	3294	0	0,0
6	TSD01C1	IMPRASTIEREA CU LOPATA A PAMINT.AFINAT,STRAT UNIFORM 10-30CM.GROS CU SFARIM.BULG.TEREN TARE	MC	192,000	0,00	3,04	0,00	0,00	0	584	0	584	0	0,0

...OPULAR AL ... E3 O2

...L (BIRULUI) EXECUTIV
2901/52

...ar

22. BRASERIA AOROBAMPI

Autorizație pentru executare de lucrări

...nr. 10325 din 2.VIII.1982 adresată de Intrepr.județeană de ...gospodărie comunală și locativă cu sediul, domiciliul, în municipiul, orașul, comuna ...BUZĂU ...sau, strada Unirii nr. 137 județul BUZĂU ...

...bar... Sect.exh.sist.contr.disciplină în construcții ... a Consiliului popular al ...ipiului Buzău Buzău se autorizează executarea lucrărilor de execuție blocuri locuințe cu 249 apartamente și spații comerciale în cartierul Obeni I, municipiul Buzău. bl. SAPAE; P+9; 10A-G; 11B,C

...icipiul, orașul comuna Buzău ...sau, strada ... nr. ...

...Buzău, compuse din :

a) Lucrări ...ză conform documentației

...

...

...

b) Lucrări ...vizorii de șantier ...

...

...

...formează ...documentația tehnică, vizată de noi spre neschimbare, cuprinzînd piesele scrise și desenate și aprobările legale specificate pe contrapagină, care fac parte integrantă din autorizația de față.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este după deviz (evaluată ...ză de ...lei) de lei 49.993,0 mii lei din care C+M 44.054,0 mii lei

Autorizația își pierde valabilitatea dacă în decurs de un an nu s-au început lucrările respective.

...ermen de executare al lucrărilor autorizate este de maximum 2 ani.

Nerespectarea prevederilor autorizației de față inclusiv a documentației care a stat la baza eliberării ei, se va urmări conform prevederilor art. 16 din Decretul nr. 144/1958.

S-a eliberat autorizația împreună cu documentația tehnică reținîndu-se*) ...

...

...

PREȘEDINTE,
...VICE PREȘEDINTE,
...ăru

SECRETAR,
Marin Mănescu

*) Pentru lucrările din sectorul solicitat se reține: borderoul documentației tehnice și un exemplar din planul general (planul de situație), iar pentru lucrările din sectorul particular, un exemplar complet al documentației teh...

Tip. Pl.-U. Bz. cd. 3177/5

SE APROBĂ
DGJ:
Director

OBIECTUL DE INVESTIȚII: PATISERIE CAFETARIE BLOC 110C
OBIECTUL SUPUS RECEPȚIEI: DIRCABANII
Concluzia

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PRELIMINARĂ

I. Date generale

1. Comisia numită de DIRECȚIA GENERALĂ JUD. BUZĂU prin DECIZIA NR. 16/1986 pentru recepționarea obiectivului de investiții intitulat ...ALEEA CENTR. PARTEA DREAPTĂ BLOC 110 DIRCABANII... și situat în BUZĂU STR. DIRCABANII.

a fost convocată la data de ..... pentru a proceda la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj aferente. Obiectul (obiectele) ALEEA CENTR. PARTEA DREAPTĂ BLOC 110C pentru care proiectantul părți de obiect general este C.P.J. BUZĂU antreprenor general este I.A.C.M. BUZĂU și beneficiar de investiții este I.C.I.M.P. BUZĂU

2. Comisia și-a desfășurat activitatea în intervalul .....

3. Valoarea lucrărilor de construcții-montaj supuse recepției provizorii este de 837860= LEI confarm anexei 1.

4. Lucrările de construcții-montaj supuse acestei recepții au fost în prealabil preluate de beneficiar de la antreprenor pe baza procesului verbal de predare-primire din .....

5. Valoarea fondurilor fixe ce se recepționează este de 837860. lei.

II. Constatări.

A. Cu privire la documentația tehnico-economică necesară la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj NU ESTE CAZUL

Comisia consideră că actele prezentate sînt (nu sînt) suficiente pentru aprecierea calității lucrărilor și a dispus: NU ESTE CAZUL

8. Cu privire la îndeplinirea condițiilor pentru prezentare la recepție.

1. Executarea lucrărilor de construcții și instalații cuprinse în devizul general.

a) lucrările sînt terminate

b) următoarele lucrări – conform anexei nr. 2 – nu sînt terminate.

2. Efectuarea prealabilă a probelor mecanice și a rodajului mecanic la instalațiile și utilajele tehnologice.

C.G. 125/1983
I.S.I.A.P. 85/5 Tip. Db. C-ța c-da 2

4-7-4, Ft. A4 coale Lei 0,383
Ed. 1985

3. Utilităţile core condiţionează folosirea sau exploatarea obiectivului, sînt (nu sînt), integral asigurate Nu este cazul

4. Terminarea lucrărilor aferente spaţiilar cu altă destinaţie inclusă în construcţia obiectului supus recepţiei (în cazul blocurilor de locuinţe) Nu este cazul

Concluzie: Pe baza constatărilor de la cap. B, pct. 1-4 comisia constată că sînt (nu sînt) îndeplinite condiţiile pentru ca obiectul să fie supus recepţiei. Totodată comisia hotărăşte ca lucrările arătate în anexa 2, ca neexecutate, să fie terminate pînă la

C. Calitateo lucrărilor realizate.

1. Respectarea prevederilor proiectului (inclusiv completările şi modificările aduse).

In urma examinării lucrărilor executate şi a semnalărilor făcute de proiectant, comisia a reţinut în onexa 2 următoarele nerealizări ale proiectului - dintre care cele în dreptul cărora au fost prevăzute termene, urmează să fie remediate:

Nu este cazul

Concluzie: Comisia consideră că abaterile de la proiect care sînt consemnate fără fixarea unui termen pentru refacerea lucrărilor, potrivit proiectului, nu influienţează comportarea, exploatarea, aspectul şi integritatea obiectului.

Lucrările pentru care s-a făcut menţiune în acest sens, urmează să fie puse de acord cu prevederile proiectului în termenele specificate.

2. Calitatea soluţiilar constructive şi detaliile de execuţie folosite în proiect.

In urma examinării lucrărilor şi a observaţiilar prezentate de executant, au fost reţinute în anexa 2 următoarele deficienţe de proiectare care influienţează executarea, exploatarea sau funcţionarea obiectului, dintre care unele urmează să fie remediate în termenele fixate în dreptul fiecăruia.

Nu este cazul

Concluzii: Comisia atrage atenţia proiectantului că poartă răspunderea pentru consecinţele acestor deficienţe şi în acelaşi timp hotărăşte remedierea în contul proiectantului a deficienţelor pentru care a stabilit termen în acest sens.

3. Calitatea execuţiei lucrărilor.

Din dispoziţiile de şantier, buletinele de incercare a betoanelor şi a imbinărilor metalice, procesele verbale de lucrări ascunse, certificatele de calitate pentru prefabricate şi materiale folosite, din constatările scrise ale organelor care au controlat pe parcurs calitatea lucrărilor, precum şi din constatările făcute de comisia de recepţie la faţa locului, rezultă următoarele :

3.1. La structura de rezistenţă.

Nu este cazul

3.2. La restul lucrărilor de construcţii.

Nu este cazul

3.3. La lucrările de instalaţii.

Nu este cazul

3.4. La lucrările de montaj a instalaţiilor şi utilajelor tehnologice cuprinse în obiect ...

Nu este cazul

4. Diferenţe ale lucrărilor realizate care se datoresc beneficiarului de investiţii ...

Nu este cazul

5. Alte constatări :

Nu este cazul

III. Concluzii generale

1. Pe baza constatărilor şi concluziilor consemnate mai sus, comisia de recepţie cu majoritate/în unanimitate de părţi hotărăşte : Admitereo (~~respingerea~~) recepţiei preliminare a lucrărilor de construcţii-montaj aferente obiectelor (obiectului) Hotel cazul Jantar Lacul Bilbe str. Bercbanti. 1

care au fost terminate la data de ——— şi care fac parte din obiectivul :

2. Perioada de garanţie a lucrărilor recepţionate aferente fiecărui obiect este de ——— 12 luni (se completează numai în cazul admiterii recepţiei).

3. Comisia de recepție apreciază că pentru o cît mai bună utilizare a obiectelor (obiectului) recepționate mai sînt necesare următoarele măsuri : ..... Fără obs. comisie

4. Prezentul proces-verbal, conținînd ..... 2 ..... file și anexe ..... numerotate cu un total de ..... 2 ..... care fac parte integrantă din cuprinsul lui, a fost încheiat azi în 3 exemplare originale.

	Numele și prenumele	Funcția	Locul de muncă	Semnătura
PREȘEDINTE :	[redacted]	DIR. ADJ.	D.C.J. [illegible]	[redacted]
MEMBRII :		DIR.	ICSMI. [illegible]	
		DIR.	ICSR [illegible]	
		DIR. ADJ.	ICSMR. [illegible]	
		TEH. PR.	ICSMI. [illegible]	
		ING.	IACM [illegible]	
SPECIALIȘTI-CONSULTANȚI		ARH.	CPJ. [illegible]	
ASISTENȚI LA RECEPȚIE				
SECRETAR	[redacted]	TEH. PR.	D.C.J. [illegible]	[redacted]

ÎNCHEIERE DE LUARE ÎN PRIMIRE

Subsemnații pe baza calității și a împuternicirilor menționate în dreptul fiecăruia și ca urmare a prezentului proces-verbal de admitere a recepției preliminare, am procedat azi ..... la predarea respectiv luarea în primire a obiectivului ..... Școli com. Jantra Alex [illegible] DE ÎNCADRARE.

PREDAT,
Antreprenor general (denumirea unității, numele, calitatea, împuternicirea și semnătura predătorului)

[illegible] Școli com. [illegible]
[redacted]

PRIMIT,
Beneficiar de investiții (denumirea unității, numele, calitatea, împuternicirea și semnătura primitorului).

[redacted]

OBIECTUL DE INVESTIȚII
Locuințe Anul Olat
OBIECTUL SUPUS RECEPȚIEI
Bloc 11B - Dorobanți ; 16 apt.
CONCLUZIA ADMIS

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PRELIMINARĂ

I. DATE GENERALE

1. Comisia numită de C.P.J. Brașov prin Decizia 95/1983
u recepționarea obiectivului de investiții intitulat Bloc 11B - Dorob și situat în
municipiul Brașov a fost convocată la data de 30.06.1983
u a proceda la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj aferente
ului (obiectelor) Bloc 11B - Dorobanți pentru care proiectant general este
din obiect
P. Brașov antreprenor general este ICMJ. Brașov
ieficiar de investiții este ITCCL. Brașov

2. Comisia și-a desfășurat activitatea în intervalul
30.06.1983

3. Valoarea situației de plată a lucrărilor de construcții-montaj supuse recepției pro-
i este conform anexei nr. 1 de

4. Lucrările de construcții-montaj supuse acestei recepții au fost în prealabil prelua-
beneficiar de la antreprenor pe baza procesului-verbal de predare-primire din

II. CONSTATĂRI

A. Cu privire la documentația tehnico-economică necesară la recepția preliminară a
rilor de construcții-montaj
nu este cazul

Comisia consideră că actele prezentate sînt (~~nu sînt~~) suficiente pentru aprecierea ca-
lucrărilor și a dispus
recepționarea obiectivului

B. Cu privire la îndeplinirea condițiilor pentru prezentarea la recepție.

1. Executarea lucrărilor de construcții și instalații cuprinse în devizul general :

a) lucrările sînt terminate ;

b) următoarele lucrări conform anexei nr. 2, nu sînt terminate (denumirea articolului de
și arătarea cantității, cu aprecierea importanței lucrărilor în cauză) ;

2. Efectuarea prealabilă a rodajului mecanic al instalațiilor și utilajelor tehnologice;

3. Unitățile care condiționează folosirea sau exploatarea obiectului, sînt (~~nu sînt~~) integral asigurate

conform Legii nr. 9/1980

4. Terminarea lucrărilor aferente spațiilor cu altă destinație incluse în construcția obiectului recepției (în cazul blocurilor de locuințe)

nu este cazul

Concluzie: Pe baza constatărilor de la cap. B pct. 1—4 comisia constată că sînt (~~nu sînt~~) îndeplinite condițiile pentru ca obiectul să fie supus recepției preliminare. Totodată, comisia hotărăște ca lucrările arătate ca neexecutate să fie terminate pînă la

C. Calitatea lucrărilor realizate.

1. Respectarea prevederilor proiectului (inclusiv completările și modificările aduse)

În urma examinării lucrărilor executate și a semnalărilor făcute de proiectant, comisia a reținut următoarele încălcări ale proiectului — dintre care cele în dreptul cărora au fost precizate termenele, urmează să fie remediate:

nu este cazul

Concluzie: Comisia consideră că abaterile de la proiect care sînt consemnate fără fixarea unui termen pentru refacerea lucrărilor, potrivit proiectului, nu influențează comportarea, exploatarea, aspectul și întreținerea obiectului. Lucrările pentru care s-a făcut mențiune în acest sens, urmează să fie puse de acord cu prevederile proiectului în termenele specifice.

2. Calitatea soluțiilor constructive și detaliilor de execuție folosite în proiect.

În urma examinării lucrărilor și a observațiilor prezentate de executant, au fost reținute următoarele deficiențe de proiectare care influențează comportarea, exploatarea sau întreținerea obiectului, dintre care unele urmează să fie remediate în termenele fixate în dreptul fiecăreia.

nu este cazul

Concluzie: Comisia atrage atenția proiectantului că poartă răspunderea pentru consecințele acestor deficiențe și în același timp hotărăște remedierea în contul proiectantului a deficiențelor pentru care a stabilit termen în acest sens.

3. Calitatea execuției lucrărilor.

Din dispozițiile de șantier, buletinele de încercare a betoanelor și a îmbinărilor metalice procesele-verbale de lucrări ascunse certificate de calitate pentru prefabricate și materialele folosite din constatările scrise ale organelor care au controlat pe parcurs calitatea lucrărilor, precum și din constatările făcute de comisia de recepție la fața locului rezultă următoarele:

E1

OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Locuințe fond stat

CAPACITATEA DE PRODUCȚIE

Bloc 11B - Dorobanți ; 16 apt.

CONCLUZIA :

Proces-verbal de recepție a punerii în funcțiune

I. DATE GENERALE

1. Comisia de recepție convocată la data de 30. 06. 1983 și-a desfășurat

itea în intervalul : 30. 06. 1983

II. CONSTATĂRI

În urma examinării documentației prezentate, a rezultatelor probelor tehnologice și a cercetării

ən a lucrărilor executate s-a constatat

1. Documentația tehnico-economică prevăzută în Regulamentul de efectuare a recepției obiecti-

de investiții a fost (~~au a fost~~) prezentată integral comisie de recepție lipsind :

s-a prezentat cartea tehnică a construcției

2. In perioada au fost efectuate probele tehnologice

ilajelor și instalațiilor aferente capacității pentru exploatarea normală a instalațiilor și utilajelor

ogice și asigurarea calității produselor, conform documentației tehnico-economice și a indicatorilor

o-economici aprobați.

3. Punerea în funcțiune se face cu următoarele lucrări provizorii conform normelor privind

amentul de efectuare a recepției obiectivelor de investiții : nu este cazul

4. La data recepției nivelul atins de indicatorii tehnico-economici aprobați este următorul :

conform documentației

P. 80/1270 Tip. Satu Mare c-da. 2114 80

4-7-21 Format A4 Lei 4,15
E1. 19.0

5. Costul lucrărilor şi al cheltuielilor pentru efectuarea probelor tehnologice, aşa cum re: din documentele prezentate este de ..... lei.

6. Valoarea produselor rezultate în urma probelor tehnologice, care se pot valorifica de ..... lei.

7. Valoarea de înregistrare a fondurilor fixe ce se pun în funcţiune (se dau în folosinţă) este data recepţiei de ..... lei.

8. Alte constatări : ~~cu~~ = 16 zyt.

III. CONCLUZII :

1. Pe baza constatărilor şi concluziilor consemnate mai sus, comisia de recepţie în unan tate / cu majoritatea de păreri hotărăşte :

ADMITEREA RECEPŢIEI PUNERII ÎN FUNCŢIUNE A CAPACITĂŢII : Bloc 115 - Dereburi ; 16 zyt.

2. Comisia de recepţie stabileşte că pentru o cît mai bună exploatare a capacităţii puse funcţiune mai sînt necesare următoarele măsuri : exploatarea şi întreţinerea în bune condiţ a instalaţiilor

3 Prezentul proces-verbal care conţine 1 file şi ..... a numerotate cu un total de ..... file care fac parte integrantă din cuprinsul lui, a fost încheiat azi 30.06.1983 în 3 exemplare originale.

PREŞEDINTE,
(numele întreg şi semnătura)
Colegiu [redacted]

SPECIALIŞTI CONSULTAN
(numele întreg şi semnătu [redacted]

MEMBRII,
(numele întreg şi semnătura)
[redacted]

~~FURNIZOR DE UTILAJE~~
(numele întreg şi semnătura)

OBIECTUL DE INVESTIȚII
Locuințe fond stat
OBIECTUL SUPUS RECEPȚIEI
Bloc 11C - Dorobanți, 16 apt
CONCLUZIA ADMIS

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PRELIMINARĂ

I. DATE GENERALE

1. Comisia numită de C.P.J. Brașov prin Decizia 95/1983 pentru recepționarea obiectivului de investiții intitulat Bloc 11C și situat în municipiul Brașov a fost convocată la data de 31.08.1983 pentru a proceda la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj aferente obiectului (obiectelor) Bloc 11C - Dorobanți pentru care proiectant general este părții din obiect C.P. Brașov antreprenor general este I.C.M.J. Brașov și beneficiar de investiții este I.J.G.C.L. Brașov

2. Comisia și-a desfășurat activitatea în intervalul 31.08.1983

3. Valoarea situației de plată a lucrărilor de construcții-montaj supuse recepției provizorii este conform anexei nr. 1 de

4. Lucrările de construcții-montaj supuse acestei recepții au fost în prealabil preluate de beneficiar de la antreprenor pe baza procesului-verbal de predare-primire din

II. CONSTATĂRI

A. Cu privire la documentația tehnico-economică necesară la recepția preliminară a lucrărilor de construcții-montaj

nu este cazul

Comisia consideră că actele prezentate sînt ~~(nu sînt)~~ suficiente pentru aprecierea calității lucrărilor și a dispus

recepționarea obiectivului

B. Cu privire la îndeplinirea condițiilor pentru prezentarea la recepție.

1. Executarea lucrărilor de construcții și instalații cuprinse în devizul general:

a) lucrările sînt terminate:

b) următoarele lucrări conform anexei nr. 2, nu sînt terminate denumirea articolului de deviz și arătarea cantității, cu aprecierea importanței lucrărilor în cauză);

2. Efectuarea prealabilă a rodajului mecanic al instalațiilor și utilajelor tehnologice;

3. Unitățile care condiționează folosirea sau exploatarea obiectului, sînt (~~nu sînt~~) integral asigurate;

conform legii nr. 9/1980

4. Terminarea lucrărilor aferente spațiilor cu altă destinație incluse în construcția obiectului recepției (în cazul blocurilor de locuințe)

Concluzie: Pe baza constatărilor de la cap. B pct. 1—4 comisia constată că sînt (~~nu sînt~~) îndeplinite condițiile pentru ca obiectul să fie supus recepției preliminare. Totodată, comisia hotărăște ca lucrările arătate ca neexecutate să fie terminate pînă la

C. Calitatea lucrărilor realizate.

1. Respectarea prevederilor proiectului (inclusiv completările și modificările aduse)

În urma examinării lucrărilor executate și a semnalărilor făcute de proiectant, comisia a reținut următoarele încălcări ale proiectului — dintre care cele în dreptul cărora au fost precizate termenele, urmează să fie remediate:

nu este cazul

Concluzie: Comisia consideră că abaterile de la proiect care sînt consemnate fără fixarea unui termen pentru refacerea lucrărilor, potrivit proiectului, nu influențează comportarea, exploatarea, aspectul și întreținerea obiectului. Lucrările pentru care s-a făcut mențiune în acest sens, urmează să fie puse de acord cu prevederile proiectului în termenele specifice.

2. Calitatea soluțiilor constructive și detaliilor de execuție folosite în proiect.

În urma examinării lucrărilor și a observațiilor prezentate de executant, au fost reținute următoarele deficiențe de proiectare care influențează comportarea, exploatarea sau întreținerea obiectului, dintre care unele urmează să fie remediate în termenele fixate în dreptul fiecăreia.

nu este cazul

Concluzie: Comisia atrage atenția proiectantului că poartă răspunderea pentru consecințele acestor deficiențe și în același timp hotărăște remedierea în contul proiectantului a deficiențelor pentru care a stabilit termen în acest sens.

3. Calitatea execuției lucrărilor.

Din dispozițiile de șantier, buletinele de încercare a betoanelor și a îmbinărilor metalice procesele-verbale de lucrări ascunse certificate de calitate pentru prefabricatele și materialele folosite din constatările scrise ale organelor care au controlat pe parcurs calitatea lucrărilor, precum și din constatările făcute de comisia de recepție la fața locului, rezultă următoarele:

OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Locuințe fond stat

CAPACITATEA DE PRODUCȚII

Bloc 11c - Dorobanți, 16 apt.

CONCLUZIA : admis

Proces-verbal de recepție a punerii în funcțiune

I. DATE GENERALE

1. Comisia de recepție convocată la data de 31.08.1983 și-a desfășurat lucrarea în intervalul : 31.08.1983

II. CONSTATĂRI

În urma examinării documentației prezentate, a rezultatelor probelor tehnologice și a cercetării pe teren a lucrărilor executate s-a constatat :

1. Documentația tehnico-economică prevăzută în Regulamentul de efectuare a recepției obiectivelor de investiții a fost (~~nu a fost~~) prezentată integral comisiei de recepție lipsind :

s-a procurat cartea tehnică a construcției

2. În perioada ..... au fost efectuate probele tehnologice utilajelor și instalațiilor aferente capacității pentru exploatarea normală a instalațiilor și utilajelor tehnologice și asigurarea calității produselor, conform documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aprobați.

3. Punerea în funcțiune se face cu următoarele lucrări provizorii conform normelor privind conținutul de efectuare a recepției obiectivelor de investiții : nu este cazul

4. La data recepției nivelul atins de indicatorii tehnico-economici aprobați este următorul :

conform documentației

1083 — I. P. Iași cd. 5636

4.7-21 Format A4. Lei 0,1i
Ed 1978

5. Costul lucrărilor și al cheltuielilor pentru efectuarea probelor tehnologice, așa cum rezultă din documentele prezentate este de ..... lei.

6. Valoarea produselor rezultate în urma probelor tehnologice, care se pot valorifica este de ..... lei.

7. Valoarea de înregistrare a fondurilor fixe ce se pun în funcțiune (se dau în folosință) este la data recepției de ..... lei.

8. Alte constatări : conf. I 16 apt.

III. CONCLUZII :

1. Pe baza constatărilor și concluziilor consemnate mai sus, comisia de recepție în unanimitate/cu majoritatea de păreri hotărăște :

ADMITEREA RECEPȚIEI PUNERII ÎN FUNCȚIUNE A CAPACITĂȚII : Bloc 11C - Sarsbauti : 16 apt.

2. Comisia de recepție stabilește că pentru o cît mai bună exploatare a capacității puse în funcțiune mai sînt necesare următoarele măsuri : Exploatarea și întreținerea în bune condiții a instalațiilor

3. Prezentul proces-verbal care conține 1 file și ..... anexe numerotate cu un total de ..... file care fac parte integrantă din cuprinsul lui, a fost încheiat azi 31.08.1983 în 3 exemplare originale.

PREȘEDINTE,
(numele întreg și semnătura)
Calugăru Ilie [redacted]

SPECIALIȘTI CONSULTANȚI
(numele întreg și semnătura) [redacted]

MEMBRII,
(numele întreg și semnătura) [redacted]

~~FURNIZOR DE UTILAJE~~
(numele întreg și semnătura)

ark. Calotă Ion
ing. Iolu Ion Vasile
ing. Ioime Ion Liliana
ing. Cocu Ștefan
Ing. Anon

Secretar,
Savu Ion [redacted]