

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.67428 și a documentației de evaluare nr. 4509/10.02.2026, precum și stabilirea prețului de vânzare a bunului imobil – teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 168 mp, situat în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr.18

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 27.02.2026;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.190/23.10.2025 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 168 mp, situat în Buhuși, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.18, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, și de evaluare, în vederea vânzării directe, în condițiile legii;
- Raportul de evaluare nr. 4509/10.02.2026 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Documentația cadastrală nr.67428;
- Raportul de specialitate nr.4638/11.02.2026 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiuni și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.4639/11.02.2026 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea nr. 7/1996 din 13 martie 1996 *** Republicată și modificată - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- art.8 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasburg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- art.8 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasburg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- avizul nr.6569/27.02.2026 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr.6571/27.02.2026 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.6573/27.02.2026 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.6575/27.02.2026 al comisiei juridice – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.108, lit.e, art.129, alin (2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, art.140, alin (1), art.196, alin.(1), lit.a, art.197, art.354, art.355, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea documentației cadastrale nr.67428, a bunului imobil-teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 168 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.18, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însușirea documentației de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 4509/10.02.2026, a bunului imobil – teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 168 mp, situat în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr.18, conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de vânzare directă către doamna Stănescu Maria, a bunului imobil – teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 168 mp, situat în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr.18, nr. cadastral 67428, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.4509/10.02.2026 executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 168 mp- 22.528 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-1.200 lei + cheltuieli întocmire documentație cadastrală-1.000 lei = 24.728 lei.

Preț de vânzare stabilit de C.L.B. : **25.000 lei**

Art.4. Plata se va face integral, sumele rezultate din tranzactie se fac venit la bugetul local, iar taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de doamna Stănescu Maria.

Art.5. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării Contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.6. Prezenta Hotărâre poate fi atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul.

Art.7. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul instituției, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău, în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘARBAN GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
Cons. Jur. OANA MIHAI

Hotărârea nr. 25

Din 27.02.2026

<i>Total consilieri în funcție</i>	18
<i>Prezenți 15+1 online</i>	16
<i>Voturi „pentru”</i>	16
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 27.02.2026, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67428 Buhuși

Nr. cerere	10800
Ziua	17
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197277731



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși, Str A. I. CUZA, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67428	168	Teren împrejmuit; delimitat de gard din beton (5-6), lemn (6-9-2-3) și limită convențională (3-4-5)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10800 / 17/11/2025		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.190, din 23/10/2025 emis de Consiliul Local al Comunei BUHUSI; Act Administrativ nr. ADEVERINȚĂ NR.41119, din 14/11/2025 emis de PRIMARIA BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAȘUL BUHUȘI , DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

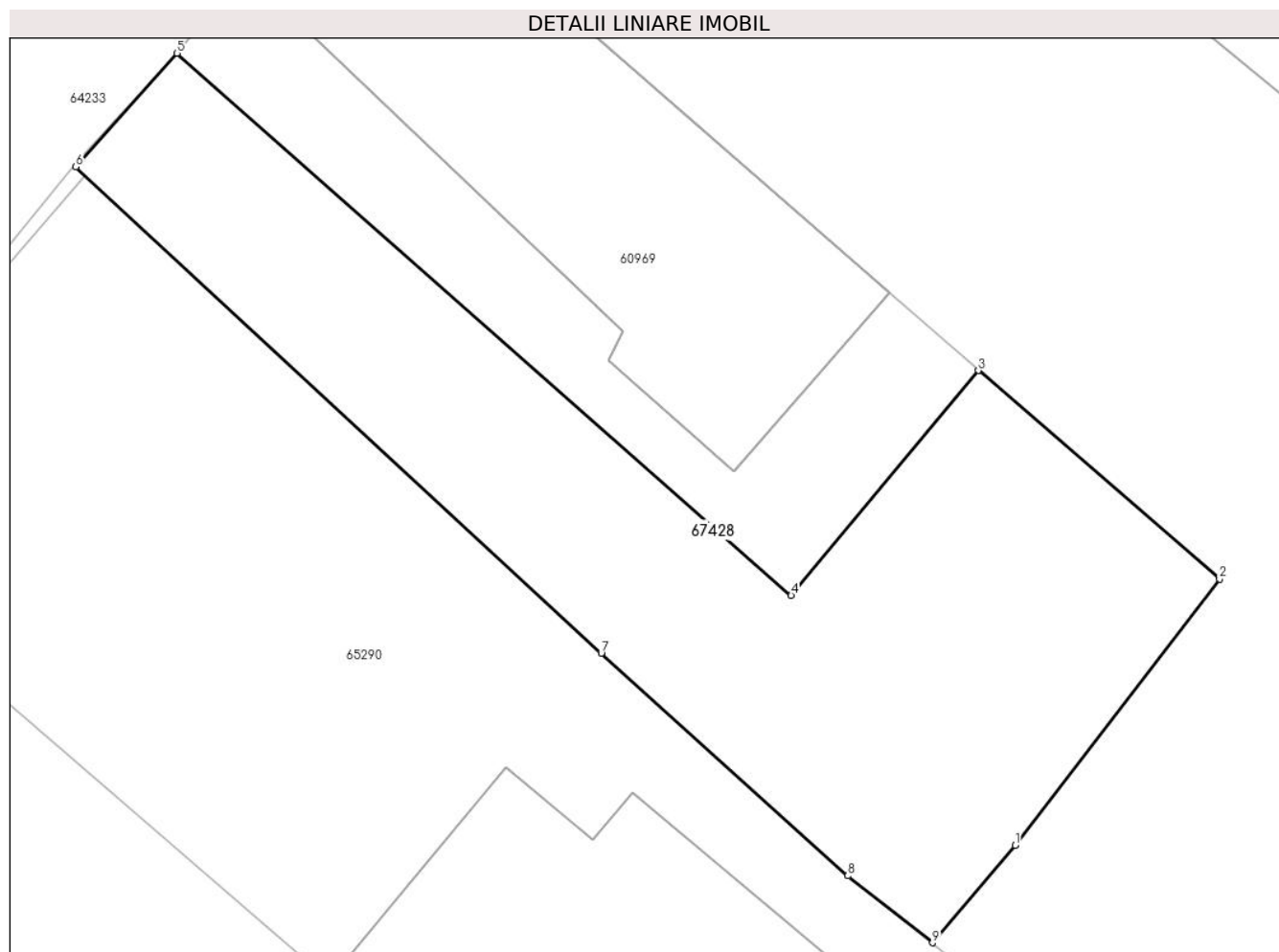
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67428	168	delimitat de gard din beton (5-6), lemn (6-9-2-3) și limită convențională (3-4-5)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	168	51	17/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.143
2	3	7.745
3	4	7.108
4	5	19.889
5	6	3.696
6	7	17.379

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	8.064
8	9	2.62
9	1	3.104

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
27-11-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
CRISTINA-DUMITRA UȚOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>

**Evaluator autorizat ANEVAR EI si EPI - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; Email: petronela_iancu@yahoo.com**

4509/10.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren intravilan curti-constructii in suprafata
de 168 mp, situat in Buhusi, str.Alexandru I.Cuza 18**

**Proprietar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau**

Februarie 2026

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan "curti-constructii" cu suprafața de 168 mp**, situat în Buhusi str.Alexandru I.Cuza nr.18, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzarii.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 20.01-04.02.2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 30.01.2026.

În baza calculelor efectuate și a termenilor de referință, valoarea de piata pentru terenul supus evaluării, este:

VALOARE de PIATA Teren 168 mp	22.528 lei (4.421 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a întocmit lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR EI și EPI
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR, EI și EPI
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan cu suprafața de 168 mp, situat în Buhusi, str.Alexandru I.Cuza nr.18, pentru vanzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.190/23.10.2025 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a terenului în suprafața de 168 mp, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general al evaluării:

“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare încunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 04 februarie 2026. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 30.01.2026, este : 1 euro = 5,0961 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr. 190/23.10.2025 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de amplasament a imobilului scara 1:500

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 23.01.2026.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de

mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2025 – SEV 100 – cadrul general al evaluării

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative: -deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

III. ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii”, cu suprafata de 168 mp, situat in Buhusi str.Alexandru I.Cuza nr.18, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan cu suprafata de 168 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi si este supus evaluarii conform Hotararii nr.190/23.10.2025 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că pe terenul respectiv, se afla o constructie de tip locuinta care este proprietatea doamnei Stanescu Maria.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul intravilan cu suprafa de 168 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe str.Alexandru I.Cuza nr.18, cu acces direct din aceasta. Amplasamentul se afla in zona mediana a orasului, iesirea catre Runc.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Alexandru I.Cuza

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhuși este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhuși.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbana mediana, la cca 700 m de Primaria Locala.

Zona de amplasament are acces la utilitatile: electricitate, gaze, apa, telefonie.

Accesul la acest teren se face direct din str.Alexandru I.Cuza.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana mediana, accesibila.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului Anexa la HCL nr.190/23.10.2025, terenul se prezinta astfel:

-suprafata de 168 mp, are o forma regulata cu o deschidere de 7 m la str.Alexandru I.Cuza.

Terenul este plan si are ca vecinatati terenuri de categoria curti-constructii.

IV. ANALIZA PIETELARII DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii incep sa capete incredere si sa caute noi oportunitati, pe masura ce situatia se stabilizeaza. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceasta piata, au nevoie de mult mai multa cercetare de piata, de analize mult mai detaliate si bazate pe date reale decat oricand altcandva. Piata nu mai "inghite" orice proiect si doar studii facute cu responsabilitate pot face diferenta intre succesul sau pierderea intr-un proiect.

Desi volatilitatea pietefie inca scazuta, raman in continuare o serie de incertitudini care determina o atitudine ezitanta a jucatorilor pietefie. Exigentele acestora, in special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietefie imobiliare si un echilibru mai bun intre calitate si pret.

Daca ne uitam dincolo de ultimele 12 luni, putem sa observam ca ceea ce s-a intamplat pe piata imobiliara dupa declansarea pandemiei nu a reprezentat decat o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau in economie si in aceasta industrie, in mod particular.

Privite in ansamblu, sectorul comercial a inregistrat o evolutie in general pozitiva, fiind, exclusiv dependent de cererea interna, a cunoscut o usoara imbunatatire incepand cu trimestrul IV al anului 2020. In consecinta, perspectivele pietefie imobiliare s-au imbunatatit usor, dovada fiind activitatile de prospectie a pietefie si consolidarea portofoliilor de proprietati a unor dezvoltatori si investitori straini.

În ceea ce privesc tranzacțiile, acestea au fost de trei ori mai multe în primul semestru din 2024 decât în aceeași perioadă a anului trecut.

Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte active, arată Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului. Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul băncilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte.

„Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari – private sau publice – care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional”, subliniază Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers.

Pe piața terenurilor, 2024 s-a dovedit un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2025 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

4.1. Analiza cererii

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora, în special cele provenite din partea susținătorilor cererii, au determinat o creștere calitativă a pieței imobiliare și un echilibru mai bun între calitate și preț.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în această industrie, în mod particular.

În 2024 cele mai active companii au fost cele din domeniul IT&C, BPO și SSC, cu 46% din volumul total al tranzacțiilor, urmate de cele din domeniul Serviciilor și Bunurilor de Consum cu 11%.

După câțiva ani în care domeniul IT&C BBO și SSC a înregistrat o scădere constantă ca pondere (de la 50% în 2019, la 23% în 2022), scădere corelată cu dezvoltarea modelelor de muncă hibridă și de la distanță, anul 2023 aduce o revigorare evidentă a cererii de spații noi venite de la firmele din acest domeniu.

4.2. Analiza ofertei

Spațiile în proiecte multi-building / tip business park au reprezentat 89% din livrarile anului 2024.

Cu toate acestea anul 2024 a avut o perioadă de acalmie în dezvoltarea de clădiri de birouri în București, companiile care și-au în calcul schimbarea sau extinderea sediilor lor au la dispoziție suprafețe extinse în clădiri de birouri de clasă superioară deja date în folosință și care au spații de birouri disponibile.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a terenului supus evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem ca cea mai buna utilizare este aceea de intregire a proprietatii.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

• fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

• dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii 409	775	17	balastata, la cca 150 m de asfalt	20	

3	Comparabila 3	Buhusi, str.Republicii (Penny, Kik)	1299	15	balastata, la cca 150 m de asfalt	37,7
4	Comparabila 4	Buhusi, str.9 Mai	1419	22	balastata, la cca 150 m de asfalt	34,53

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

Teren in suprafata de 168 mp, nr.cadastral 60969

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Ianuarie 2026		
Curs euro la 30.01.2026			5.0961		
Numar cadastral			60969		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	37.7	34.53	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	31	20.0	38	35	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	31	20.0	38	35	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	31	20.0	38	35	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.55	-1.00	-1.89	-1.73	
Valoare ajustata(euro/mp)	29	19.0	36	33	
Conditii de piata	<i>oferta/sept 2025</i>	<i>oferta/dec 2025</i>	<i>oferta/dec 2025</i>	<i>oferta/dec 2025</i>	<i>ianuarie 2026</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	

Pret ajustat (euro/mp)	-1.47	-0.95	-1.79	-1.64	
Valoare ajustata(euro/mp)	28	18.1	34	31	
Localizare	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	Buhusi, Libertatii nr.409	Buhusi, str.Republicii (Penny, Kik)	Buhusi, str.9 Mai	Buhusi, str.Alexandru I.Cuza nr.18
Ajustare pt localizare	0%	10%	-25%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	1.81	-8.51	-4.67	
Valoare ajustata(euro/mp)	28	19.9	26	26	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	2.98	3.83	3.97	
Valoare ajustata(euro/mp)	28	23	29	30	
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.0	0.0	0.0	
Valoare ajustata(euro/mp)	28	23	29	30	
Deschidere	18	17	15	22	7
Ajustare pt deschidere	-10%	-10%	-8%	12%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.8	-2.3	-2.348	3.66	
Valoare ajustata(euro/mp)	25	21	27	34	
Suprafata (mp)	500	775	1299	1419	168
Ajustare pt suprafata	-5%	-3%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.26	-0.62	-1.35	-1.71	
Valoare ajustata(euro/mp)	24	20	26	32	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.c-c si arabil	intrav.c-c arabil	c-c
Ajustare	10%	10%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	2.39	1.99	1.28	1.62	
Valoare ajustata(euro/mp)	26	22	27	34	
Utilitati	el, a-c, g	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	0%	10%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.000	1.993	0.000	3.241	
Valoare ajustata(euro/mp)	26.31	23.92	26.93	37.27	
Ajustare totala bruta	9.47	13.62	20.99	22.24	
Pondere ajustare bruta	30.55%	68.10%	55.68%	64.40%	
Numar ajustari	5	8	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					26.31
VALOARE TOTALA TEREN - lei					22,528
VALOARE TOTALA TEREN - euro					4,421

Ajustari:

-pentru dreptul de proprietate transmis, ajustarile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de finantare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de vanzare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect

-pentru „restrictii de utilizare”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele;

-pentru „conditiile de piata”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele (oferte la vanzare);

-pentru „localizare”, ajustarile sunt: pozitiva pentru comparabila 2 (localizare mai defavorabila decat subiectul), ajustare „0” pentru comparabila 1 si ajustari negative pentru comparabilele 3 si 4 (localizare mai favorabila decat subiectul);

-pentru „acces la strada”, ajustarile sunt pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (acces mai favorabil al subiectului fata de comparabile) si ajustare „0” pentru comparabila 1 (acces similar);

-pentru „topografie”: ajustari „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)

-pentru „deschidere”, au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (deschideri mai favorabile fata de subiect);

-pentru „suprafata” au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare a comparabilelor);

-pentru „categorie teren” au fost aplicate ajustari pozitive pentru toate comparabilele (categoria terenurilor comparabile mai inferioara decat cea a subiectului);

-pentru „utilitati”, au fost aplicate ajustari: „0,, pentru comparabilele 1 si 3 (aceleasi utilitati racordate) si ajustari pozitive pentru comparabilele 2 si 4 (comparabile neracordate la utilitati).

Numarul mic de ajustari si ponderea cea mai scazuta a ajustarii totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 26,31 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, pentru suprafata de teren de 168 mp, este de 22.528 lei, echivalentul a 4.421 euro.



VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Metoda comparației de piață:

$$V = 22.528 \text{ lei (4.421 Euro)}$$

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul supus evaluării, situat în Buhusi str.Alexandru I.Cuza nr.18, în suprafața de 168 mp este de **22.528 lei**, echivalent **4.421 Euro**, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

A fost propusă valoarea rezultată în Metoda Comparației de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Evaluator autorizat ANEVAR, EI și EPI
ing. Petronela Iancu

Februarie 2026

