

HOTARARE

*Privind aprobarea vanzarii si Raportului de evaluare in vederea vanzarii
unui teren intravilan situat in str.Mircea cel Batrân nr.23*

Consiliul local Bucu, judetul Ialomita ,

Avand in vedere :

- cererea domnului **Bîrsan Paulin**, inregistrata sub nr.2 631/02.10.2025;
- **referatul de aprobare** al primarului comunei Bucu nr. 2747/ 14.10. 2025;
- **raportul sing.cu probleme de urbanism** nr.2746 din 14.10.2025;
- **avizul comun** nr. 48. din 23.10. 2025 emis de comisiile de specialitate ale Consiliului local Bucu ;
- prevederile art.108 lit.e,art.129 alin.(2) lit.c,alin.(6) lit.b,art.354 alin.(1),art.363 si 364 din O.U.G.nt.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.1650,alin.(1),art.1652,1657,1660,1666,alin(1),1672,1673,1676,1719,1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 139 alin.(2) din O.U.G.nt.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE

ART. 1. – (1) Se aproba vanzarea terenului intravilan proprietate privata a comunei Bucu in suprafata totala de **1444 m.p.**, situat in com.Bucu, str. **Mircea cel Batrân nr.23** teren concesionat de catre domnul Bîrsan Paulin - Contract de concesiune nr. 547/11.04.1995.

ART.2 . – (1) Se aproba **Raportul de evaluare - teren intravilan din domeniul privat al comunei Bucu** privind terenul intravilan prevazut la art.1, intocmit de Evaluator autorizat Diaconu Bogdan Florin.

(2) Pretul de vanzare pentru terenul in suprafata de **1444 m.p.** este de **57600 lei**, pret prevazut in raportul de evaluare;

(3) Raportul de evaluare face parte integranta din prezenta Hotarare.

(4) Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

ART. 3. -Se imputerniceste primarul comunei Bucu sa semneze Contractul de vanzare-cumparare in forma autentica la biroul notarului public.

ART.4 . – Primarul comunei Bucu judetul Ialomita va duce la indeplinire prezenta Hotarare .



PRESEDINTE

Stelică DRAGOMIR

CONTRASEMNEAZA

Secretar general,
Valentin ȘERBAN

Adoptata la Bucu

Astazi 23.10. 2025

Cu nr. 48.



ANEXA LA HCL Nr. 68/23.10.2025.

NR. 044/5 din 09.10.2025

RAPORT DE EVALUARE



TEREN INTRAVILAN **Str. MIRCEA CEL BĂTRÂN, nr.23**
COMUNA BUCU, JUDEȚUL IALOMIȚA
PROPRIETAR: U.A.T. BUCU
CLIENT: U.A.T. BUCU
UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. BUCU
EVALUATOR: Diaconu Bogdan Florin

CUPRINSUL RAPORTULUI

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE -SINTEZA RAPORTULUI.....	3
1.2. CERTIFICARE.....	5
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
2.4. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ.....	6
2.5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII	7
2.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	7
2.7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI.....	8
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL.....	9
2.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	10
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11. TIPUL RAPORTULUI	12
2.12. DECLARATIA CONFORMITĂȚII CU SEV	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1. DATA DESPRE ARIA DE PIATA, COMUNĂ, VECINATATI SI LOCALIZARE	13
3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	17
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	17
3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚILOR SUBIECT	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	19
4.2. DELIMITAREA PIETEI	19
4.3. ANALIZA CERERII SOLVABILA	19
4.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	20
4.5. RELATIA DINTRE CERERE SI OFERTA	20
4.6. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI SUBIECTULUI IN PIATA SPECIFICA	20
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
6. EVALUAREA TERENULUI.....	22
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
8. ANEXE	30
8.1. GRILA DE CALCUL.....	30
8.2. INFORMATII DE PIATA UTILIZATE	32
8.3. ACTE DE PROPRIETATE. DOCUMENTATIA CADASTRALA	35
8.4. FOTOGRAFII ALE ZONEI UNDE ESTE AMPLASAT TERENUL	42

1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE -SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul raportului de evaluare este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

Teren în suprafață de 1444 mp, situat în intravilanul localității Bucu, nr. cadastral 24930, str. Mircea Cel Bătrân, nr. 23, jud. Ialomița.

Proprietar: U.A.T. BUCU, CIF: 4427900, cota actuala de 1/1

Descriere proprietate conform documente puse la dispozitie (Extras de Carte Funciară pentru informare Carte Funciară 24930 Bucu, nr cerere 93275 din 18.08.2025, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil numar cadastral 24930/UAT Bucu, nr cerere 93275 din 18.08.2025, Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 24930).

Client: U.A.T. BUCU

Utilizatorul desemnat: U.A.T. BUCU

Proprietar: U.A.T. BUCU, CIF: 4427900, cota actuala de 1/1

Evaluator autorizat: Diaconu Bogdan Florin Membru titular ANEVAR– Specializarea EPI. Legitimatia nr. 19312

Data evaluarii: 08.10.2025 Curs BNR: 1 Eur = 5,0963 Lei

Data evaluarii este data la care sunt valabile conditiile pietei luate in considerare in evaluare. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării.

Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Data inspecției: 07.10.2025

Data raportului: 09.10.2025 Data finalizarii raportului

Scopul raportului de evaluare: - Asistența clientului în vederea vânzării terenului

Tipul valorii: valoarea de piață

Premisa valorii: CMBU, teren intravilan cu destinatie rezidențială.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut

Ipooteze speciale semnificative: Nu sunt

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizată, la data evaluării, este:

57.600 LEI

Valoarea nu conține T.V.A

Valoarea de piață a fost obținută prin metoda comparației directe.

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valabilă numai în baza ipotezelor semnificative, ipotezelor speciale semnificative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Prezentul raport de evaluare poate să fie utilizat numai de utilizatorul desemnat, identificat în raport.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

Utilizarea în alt scop decât cel menționat poate fi neadecvată, nu îmi asum responsabilitatea pentru folosirea lui în alte scopuri.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2025 ANEVAR.

09.10.2025

Evaluator autorizat: Diaconu Bogdan Florin
Membru titular ANEVAR – EPI – Leg Nr. 19312

