

R A P O R T

DE REEVALUARE PATRIMONIULUI PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ



Estimarea valorii juste a activelor fixe corporale, la data de 30.06.2025
aflate în patrimoniul

CLIENT:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI

PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI

Bucșani, str. Principală, nr. 242, județul Giurgiu

AUTOR:

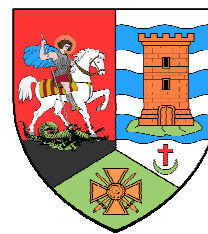
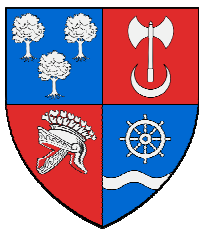
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI-IULIAN

Legitimatie nr. 19101 – Specializari: EPI, EBM

Pitești, str. Uzinei de Apa, nr. 7B, județul Argeș

E-mail: info@taxeval.ro Tel. 0740.304.333

30 Iunie 2025



JUDEȚUL GIURGIU

Primăria Comunei Bucșani



Primăria Bucșani

ADRESA: Comuna Bucșani, str. Principală, nr. 242, județul Giurgiu, România, Cod Poștal: 087020

TEL: 0246/263075

FAX: 0246/263075

SINTEZA RAPORTULUI DE REEVALUARE

PROPRIETAR/CLIENT:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI PRIMARIA COMUNEI BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU, CUI: 5026680
UTILIZATOR DESEMNAT:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI PRIMARIA COMUNEI BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI:	CORBU MIHAI-IULIAN LEGITIMATIE ANEVAR NR. 19101 – SPECIALIZARI: EPI, EBM PITEȘTI, STR. UZINEI DE APA, NR. 7B, JUDEȚUL ARGES
SCOPUL EVALUARII:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE ÎNTOCMIT LA CEREREA CLIENTULUI, ÎN SCOPUL ESTIMĂRII VALORII JUSTE/DE PIATĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ȘI MOBILIARE, PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ ȘI ESTE ÎNTERZISĂ UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE, ÎNTEGRAL SAU ÎN PARTE, PENTRU ORICE ALT SCOP
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII:	ACTIVELE FIXE CORPORALE AFLATE ÎN PATRIMONIUL COMUNEI BUCȘANI, JUDEȚUL GIURGIU
TIPUL VALORII:	VALOAREA JUSTĂ, „VALOAREA JUSTĂ ESTE PREȚUL CARE AR FI ÎNCASAT PENTRU VANZAREA UNUI ACTIV SAU PLATIT PENTRU TRANSFERUL UNEI DATORII ÎNTR-O TRANZACȚIE REGLEMENTATĂ ÎNȚRE PARTICIPANȚII DE PE PIATĂ, LA DATA EVALUARII”
DREPTUL DE PROPRIETATE:	ÎN IPOTEZA UNUI DREPT ÎNTEGRAL DE PROPRIETATE, TRANZACȚIONABIL, DEPLIN ȘI FĂRĂ SARCINI
SITUAȚIA ACTUALĂ:	LA DATA ÎNSPECȚIEI PROPRIETATEA NU ERA GREVATĂ DE SARCINI
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:	ACTUALĂ
CURS REFERINȚA BNR:	1 EUR = 5,0777 LEI (LA DATA DE 30.06.2025)
DATA ÎNSPECȚIEI:	10.06 – 11.06.2025
DATA EVALUARII:	30.06.2025
DATA RAPORTULUI:	23.07.2025
ADRESA PROPRIETĂȚII:	COMUNA BUCȘANI, JUDEȚUL GIURGIU
RESTRICȚII DE UTILIZARE:	ESTE ÎNTERZISĂ DISTRIBUȚIA ȘI REPRODUCEREA RAPORTULUI DE EVALUARE, IAR UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ESTE RESTRICȚIONATĂ LA PARTILE CARE DETIN DIN PUNCT DE VEDERE LEGAL ACEST DREPT
DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR EDIȚIA 2022
VERIFICAREA RAPORTULUI:	VERIFICAREA EVALUARII POATE FI REALIZATĂ ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE SEV 400 „VERIFICAREA EVALUARII”, NUMAI DE CĂTRE UN EVALUATOR AUTORIZAT AVÂND CA SPECIALIZARE VERIFICAREA EVALUARII „V.E.”, DOVEDITĂ CU PARAFĂ DE VERIFICATOR CU SPECIALIZAREA EPI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a proprietăților imobiliare evaluate, la data de 30.06.2025, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

SPECIFICARE	VALOAREA JUSTA	
	LEI	EURO
DOMENIUL PUBLIC		
TERENURI	31.433.592,00	6.190.518,00
CONSTRUCTII	38.672.202,00	7.616.086,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC	70.105.794,00	13.806.604,00
DOMENIUL PRIVAT		
TERENURI	310.620,00	61.173,00
CONSTRUCTII	1.294.096,00	254.859,00
TOTAL DOMENIUL PRIVAT	1.604.716,00	316.032,00

Ec. Corbu Mihai-Iulian
 Evaluator autorizat ANEVAR
 Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI

Anexa 1e la Normele Metodologice - OMFP nr.
3471/2008

SITUATIA

**DIFERENȚELOR DIN REEVALUAREA ACTIVELOR FIXE CORPORALE DIN
DOMENIUL PUBLIC AL CONSILIULUI LOCAL BUCȘANI, JUDEȚUL GIURGIU
30 Iunie 2025**

Denumire activ fix corporal	Nr. inventar / Pozitie din lista	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrării in patrimoniu / Anul si luna ultimei reevaluări	Valoarea de înregistrare in contabilitate - lei -	Valoarea justa propusa de evaluatoarea - lei -	Diferențe din reevaluare de înregistrat in contabilitate la data reevaluării - lei -
A	B	C	D	1	2	3 = 2 - 1
TERENURI						
Teren arabil CL Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	19,800,000.00	23,760,000.00	3,960,000.00
Teren proprietate CL T27/2 P272	*	4.1.	30/09/2022	60,000.00	90,000.00	30,000.00
Teren proprietate 2 CL T147, P1153	*	4.1.	30/09/2022	100,000.00	135,000.00	35,000.00
Teren constructii 3 CL Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	112,500.00	150,000.00	37,500.00
Teren constructii 4 CL Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	49,500.00	66,000.00	16,500.00
Teren intravilan Bucsani tarla 6, parcela 430	*	4.1.	30/09/2022	102,960.00	137,280.00	34,320.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 1 Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	573,030.00	764,040.00	191,010.00
Teren aferent Scoala Generala Gradinita Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	45,000.00	60,000.00	15,000.00
Teren aferent Scoala Generala Podisor	*	4.1.	30/09/2022	132,795.00	177,060.00	44,265.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	169,335.00	225,780.00	56,445.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	35,100.00	46,800.00	11,700.00
Teren aferent Scoala Primara Obedeni	*	4.1.	30/09/2022	85,500.00	114,000.00	28,500.00

EVALUARE PATRIMONIUL COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Teren aferent Scoala Primara Anghelsti	*	4.1.	30/09/2022	55,035.00	73,380.00	18,345.00
Teren aferent Scoala Generala Uiesti	*	4.1.	30/09/2022	271,575.00	362,100.00	90,525.00
Teren aferent Scoala Generala Goleasca	*	4.1.	30/09/2022	30,015.00	40,020.00	10,005.00
Teren aferent Consiliul Local Bucsani (fosta primarie)	*	4.1.	30/09/2022	81,540.00	108,720.00	27,180.00
Teren aferent fosta Primarie Uiesti	*	4.1.	30/09/2022	45,000.00	60,000.00	15,000.00
Teren aferent Remiza PCI BUCSANI	*	4.1.	30/09/2022	9,000.00	12,000.00	3,000.00
Teren aferent Primaria Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	225,000.00	300,000.00	75,000.00
Teren aferent Conac Angelescu	*	4.1.	30/09/2022	157,995.00	210,660.00	52,665.00
Teren aferent strazi	*	4.1.	30/09/2022	3,783,960.00	4,540,752.00	756,792.00
TOTAL TERENURI	X	X	X	25,924,840.00	31,433,592.00	5,508,752.00
GRUPA 1 CONSTRUCTII						
CONSTRUCTII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE						
Scoala Generala nr. 1 Bucsani	*	1.6.4.	30/09/2022	2,787,359.00	2,522,659.00	-264700.00
Scoala Generala Bucsani-Gradinita	*	1.6.2.	30/09/2022	701,833.00	635,184.00	-66649.00
Scoala Generala Podisor	*	1.6.2.	30/09/2022	438,649.00	396,993.00	-41656.00
Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	347,267.00	314,289.00	-32978.00
Scoala noua Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	317,209.00	287,085.00	-30124.00
Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	107,012.00	96,850.00	-10162.00
Scoala Primara Obedeni	*	1.6.2.	30/09/2022	189,648.00	171,638.00	-18010.00
Scoala Primara Anghelsti	*	1.6.2.	30/09/2022	70,783.00	64,061.00	-6722.00
Scoala Generala Uiesti	*	1.6.2.	30/09/2022	305,180.00	276,199.00	-28981.00
Scoala Primara Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	122,404.00	110,780.00	-11624.00
Cladire fosta Primarie Uiesti	*	1.6.2.	30/09/2022	22,654.00	20,503.00	-2151.00
Remiza PCI Bucsani	*	1.6.2.	30/09/2022	18,252.00	16,519.00	-1733.00
Cladire Consiliul Local Bucsani	*	1.6.2.	30/09/2022	115,700.00	104,713.00	-10987.00

EVALUARE PATRIMONIULUI COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Primaria Bucșani	*	1.6.4.	30/09/2022	749,638.00	678,449.00	-71189.00
Grădina Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	53,196.00	48,144.00	-5052.00
Conacul Angelescu	*	1.6.2.	30/09/2022	178,770.00	161,793.00	-16977.00
Monument sat Bucșani	*	1.6.2.	30/09/2022	2,216.00	2,006.00	-210.00
Monument sat Uiești	*	1.6.2.	30/09/2022	1,122.00	1,015.00	-107.00
Monument sat Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	1,122.00	1,015.00	-107.00
Baza sportivă model Tip II	*	1.6.2.	30/09/2022	527,056.00	477,004.00	-50052.00
TOTAL CONSTRUCȚII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE	X	X	X	7,057,070.00	6,386,899.00	-670171.00
CONSTRUCȚII PENTRU TRANSPORTUL RUTIER						
Strada Tarcea	*	1.3.7.	30/09/2022	530,243.00	479,889.00	-50354.00
Strada Fluturului	*	1.3.7.	30/09/2022	107,571.00	97,356.00	-10215.00
Strada Duzilor	*	1.3.7.	30/09/2022	213,406.00	193,140.00	-20266.00
Strada Lunci	*	1.3.7.	30/09/2022	163,568.00	148,035.00	-15533.00
Strada Salcamului	*	1.3.7.	30/09/2022	174,511.00	157,939.00	-16572.00
Drum comunal 191	*	1.3.7.	30/09/2022	750,525.00	679,252.00	-71273.00
Drum de interes local	*	1.3.7.	30/09/2022	4,187,952.00	3,790,245.00	-397707.00
Strada Socului sat Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	283,312.00	256,407.00	-26905.00
Strada Campului 1 Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	271,993.00	246,163.00	-25830.00
Strada Campului II Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	203,978.00	184,607.00	-19371.00
Strada Cimitirului Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Bisericii sat Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	19,627.00	17,763.00	-1864.00
Strada Capsunilor Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Liliacului Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	310,778.00	281,265.00	-29513.00
Strada Nucilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	166,836.00	150,992.00	-15844.00
Strada Trandafirilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	346,754.00	313,825.00	-32929.00
Strada Garlei Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	45,799.00	41,450.00	-4349.00
Strada Macesilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00

EVALUARE PATRIMONIULUI COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Strada Vadului Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Florilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	550,733.00	498,433.00	-52300.00
Strada Lacului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Strada Salcamului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	54,520.00	49,343.00	-5177.00
Intrarea Cimitirului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00
Intrarea Campului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	68,152.00	61,680.00	-6472.00
Intrarea Viilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	130,851.00	118,425.00	-12426.00
Strada Campului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	54,520.00	49,343.00	-5177.00
Strada Socului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00
Strada Duzilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Strada Iasomieii Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	52,344.00	47,373.00	-4971.00
Strada Bisericii Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	826,095.00	747,645.00	-78450.00
Strada Pitpalacului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	224,376.00	203,068.00	-21308.00
Strada Izlazului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	114,502.00	103,628.00	-10874.00
Strada Bazei Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	140,664.00	127,306.00	-13358.00
Strada Vadului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	42,531.00	38,492.00	-4039.00
Strada Plopilor Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	71,971.00	65,136.00	-6835.00
Strada Ciocarliei	*	1.3.7.	30/09/2022	320,591.00	290,146.00	-30445.00
Strada Linia Padurii Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	245,353.00	222,053.00	-23300.00
Strada Scolii Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	245,353.00	222,053.00	-23300.00
Strada Florilor Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	130,851.00	118,425.00	-12426.00
Strada Campului Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	75,239.00	68,094.00	-7145.00
Strad Perilor Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	104,688.00	94,746.00	-9942.00
Strada teren sport Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Drum exploatare DC 752	*	1.3.7.	30/09/2022	374,111.00	338,584.00	-35527.00
Drum exploatare DC 741	*	1.3.7.	30/09/2022	416,953.00	377,357.00	-39596.00

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Drum exploatare DC 683	*	1.3.7.	30/09/2022	611,963.00	553,848.00	-58115.00
Drum exploatare DC 600	*	1.3.7.	30/09/2022	760,146.00	687,959.00	-72187.00
Drum exploatare DC 540	*	1.3.7.	30/09/2022	891,649.00	806,974.00	-84675.00
Drum exploatare DC 353	*	1.3.7.	30/09/2022	214,893.00	194,486.00	-20407.00
Drum exploatare DC 663	*	1.3.7.	30/09/2022	86,594.00	78,371.00	-8223.00
Drum exploatare DC 330/1	*	1.3.7.	30/09/2022	128,299.00	116,115.00	-12184.00
Drum exploatare DC 4	*	1.3.7.	30/09/2022	526,011.00	476,059.00	-49952.00
Drum exploatare DE 39	*	1.3.7.	30/09/2022	256,589.00	232,222.00	-24367.00
Drum exploatare DE 87	*	1.3.7.	30/09/2022	256,589.00	232,222.00	-24367.00
Drum exploatare DC 22	*	1.3.7.	30/09/2022	384,888.00	348,337.00	-36551.00
Drum exploatare DE 26	*	1.3.7.	30/09/2022	14,881.00	13,468.00	-1413.00
Drum exploatare DEA 313	*	1.3.7.	30/09/2022	8,978.00	8,125.00	-853.00
Drum de exploatare DS 259	*	1.3.7.	30/09/2022	61,836.00	55,964.00	-5872.00
Drum de exploatare DE 1189	*	1.3.7.	30/09/2022	179,615.00	162,558.00	-17057.00
Drum de exploatare DE 1397	*	1.3.7.	30/09/2022	408,939.00	370,104.00	-38835.00
Drum de exploatare DE 1403	*	1.3.7.	30/09/2022	458,649.00	415,094.00	-43555.00
Drum de exploatare DE 1364	*	1.3.7.	30/09/2022	308,713.00	279,396.00	-29317.00
Drum exploatare DC 576	*	1.3.7.	30/09/2022	1,796,920.00	1,626,276.00	-170644.00
Podet sat Bucsani	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Bucsani	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet pe DC 191	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet pe DC 191	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Anghelesti	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Podisor	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Pod peste Raul Neajlov	*	1.3.17.	30/09/2022	11,079,382.00	10,027,233.00	-1052149.00

TOTAL CONSTRUCTII PENTRU TRANSPORTURI RUTIERE	X	X	X	31,292,927.00	28,321,204.00	-2971723.00
CONSTRUCTII HIDROTEHNICE SI ALIMENTARE CU APA						
Sistem alimentare cu apa	*	1.8.6.	30/09/2022	4,380,048.00	3,964,099.00	-415949.00
TOTAL CONSTRUCTII HIDROTEHNICE SI ALIMENTARE CU APA	X	X	X	4,380,048.00	3,964,099.00	-415949.00
TOTAL CONSTRUCTII	X	X	X	42,730,045.00	38,672,202.00	-4057843.00
TOTAL GENERAL	X	X	X	68654885.00	70105794.00	1450909.00

Ec. Corbu Mihai-Iulian

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCSANI
PRIMARIA COMUNEI BUCSANI

Anexa 1d la Normele Metodologice - OMFP nr. 3471/2008

SITUATIA

DIFERENTELOR DIN REEVALUAREA ACTIVELOR FIXE CORPORALE DIN
DOMENIUL PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL BUCSANI, JUDETUL GIURGIU
30 Iunie 2025

Denumire activ fix corporal	Nr. inventar / Pozitie din lista	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / Anul si luna ultimei reevaluare	Valoarea de inregistrare in contabilitate / Valoarea de amortizat dupa ultima reevaluare	Durata normala de functionare din catalog	Durata normala de functionare consumata la data reevaluarii	Durata normala de functionare ramasa	G u r t a i d l u i l z a d r e e	Valoarea aferenta duratei normale de functionare consumate	Valoarea aferenta duratei normale de functionare ramase	Valoarea justa propusa de evaluator	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii	Valoarea de amortizat
A	B	C	D	1	2	3	4 = 2-3	5 = 3/2	6 = 1 X 5	7 = 1 - 6	8	9 = 8 - 7	10 = 8
TERENURI													
Teren aferent locuinte sociale Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	232965.00	0	0	0	0.00	0.00	232965.00	310620.00	77655.00	310620.00
TOTAL TERENURI	X	X	X	232965.00	X	X	X	X	X	232965.00	310620.00	77655.00	310620.00
GRUPA 1													
CONSTRUCTII													
CONSTRUCTII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE													
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
TOTAL GRUPA 1	X	X	X	1429883.04	X	X	X	X	327681.53	1102201.51	1294096.00	-135787.04	1294096.00
TOTAL GENERAL	X	X	X	1662848.04	X	X	X	X	327681.53	1335166.51	1604716.00	-58132.04	1604716.00

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
Ec. Corbu Mihai-Iulian

Certificare

Certific, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, ca:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- nu sunt interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- onorariul plătit de către client pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- datele analizate, opiniile și concluziile mele profesionale și personale sunt imparțiale și nepartinitoare, limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate în prezentul raport de evaluare;
- estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și concluziile asupra proprietății la data evaluării;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspectia bunului evaluat;
- nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- la data elaborării acestui raport, subsemnatul este evaluator autorizat membru titular ANEVAR și are încheiat contract de asigurare de răspundere civilă profesională cu ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI SA.

Ec. Corbu Mihai-Iulian

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializări: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101

TERMENII DE REFERINȚĂ

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare se realizează de evaluator autorizat CORBU MIHAI-IULIAN membru titular ANEVAR – Legitimatie nr. 19101 – Specializări: EPI, EBM și administrator al societății TAX EVAL AMC SRL – membru corporativ ANEVAR – Autorizație nr. 0785.

Evaluatorul este expert contabil membru CECCAR(nr. carnet 55076), consultant fiscal membru activ al Camerei Consultanților Fiscali din România(nr. card 6828) și expert fiscal judiciar.

Evaluatorul are pregătire superioară economică și juridică și a absolvit de asemenea numeroase cursuri de pregătire postuniversitară în domeniul economic.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul lucrării de evaluare, care a solicitat raportul convenit, este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI**

Utilizatorul desemnat este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI**

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este estimarea valorii juste a proprietăților imobiliare, pentru raportare financiară și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Tinând cont de faptul că operațiunea de evaluare a elementelor de active și pasive, în conformitate cu dispozițiile Legii contabilității nr. 82/1991 republicată, Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, ale OG nr. 81/2003 și OMFP nr. 3471/2008 așa cum a fost modificat și republicat în anul 2015, cât și ale OMFP nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările ulterioare, etc. – se efectuează cu ocazia inventarierii elementelor patrimoniale, s-a solicitat ca operațiunea de evaluare să fie întocmită cu data de 30.06.2025.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, al activelor menționate în listele de inventariere, puse la dispoziție de client.

Valoarea justă a activelor supuse evaluării a fost determinată pe baza *abordărilor specifice fiecărui gen de activ în parte* utilizându-se, în toate cazurile metoda inspecției/expertizei individuale a fiecărui bun, ocazie cu care s-a procedat la analiza stării tehnice și funcționale, a depreciilor fizice dar și funcționale, morale și externe a bunurilor respective, determinate prin procedeele specifice metodelor de evaluare; s-au expertizat de asemenea documentele de proprietate deținute de instituție, duratele normate de servicii/funcționare prevăzute de cataloagele normative, duratele consumate și rămase, amortismentele înregistrate în contabilitate de entitatea publică și valoarea rămasă. Pe baza datelor culese s-a procedat la

estimarea valorii reevaluate utilizând metodele și procedeele adecvate prevăzute de Standardele de evaluare recunoscute pe plan național și internațional.

Conform OMFP nr. 3471/2008 nu se supun operațiunii de reevaluare bunurile a căror durată normală de utilizare a fost depășită și nici cele intrate în patrimoniu în ultimul an. De asemenea, nu se reevaluează *Investitiile în curs – contul 231*.

Modificarea valorii. În cazul *evaluării*, potrivit principiului prudenței se recunosc eventualele pierderi de valoare (prin intermediul contului de rezultat), dar nu se recunosc plusurile de valoare estimate. În cazul *reevaluării*, se recunosc atât diminuările, cât și creșterile de valoare pentru activele imobilizate supuse procesului de reevaluare.

4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

S-a solicitat evaluarea proprietăților imobiliare și mobiliare aflate în Domeniul Public și Domeniul Privat al Comunei Bucsani, județul Giurgiu, conform listelor anexate prezentului raport de evaluare.

Descrierea obiectivelor supuse evaluării este prezentată în capitolul următor.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat:

Dreptul de proprietate aparține CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI – PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI.

Evaluarea proprietății imobiliare așa cum a fost definită, se face în ipoteza unui drept integral de proprietate, transmisibil, deplin și fără sarcini, conform documentelor prezentate mai sus și declarației proprietarului din care reiese faptul că asupra proprietății nu s-au constituit garanții bancare, ipoteci, gajuri etc., iar bunurile nu sunt grevate de niciun fel de sarcini care să limiteze dreptul de proprietate.

Toate aceste informații au fost considerate adevărate și corecte.

5. TIPUL VALORII

Bazele Evaluării

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022, care includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards); standardele strict necesare evaluării bunurilor (SEV 210, 220, 230, 300) precum și patru standarde europene de evaluare prin care se asigură compatibilitatea cu EVS (EVA 4, EVA 5, EVA 7 și EVA 8) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR ediția 2022 (GEV 620, 630) și Glosarul 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

O evaluare este o predicție a pretului, analizată în contextul economic general. Prin necesitate este cerut evaluatorului să facă judecăți subiective asupra unui tip de bun. Acestea, chiar dacă sunt logice și adecvate, pot fi diferite de cele făcute de către cumpărător sau un alt evaluator. Scopul evaluării nu modifică modul de abordare a evaluării. Valoarea bunului evaluat se poate schimba substanțial, chiar și în perioade scurte de timp, și, prin urmare, opinia asupra valorii ar putea diferi semnificativ dacă data evaluării s-ar schimba.

Intocmirea raportului de evaluare, s-a bazat pe inspectia proprietății și pe informațiile furnizate de către Client, precum și pe rezultatul propriilor investigații.

Tipul de Valoare

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii obiectivelor asa cum este definita in Standardele de Evaluare aplicabile.

Conform Standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30, definitia valorii de piata este:

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Conform tipurilor valorii definite in IVS si SEV 104,

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Tinand cont de scopul reevaluării, tipul valorii trebuie sa fie adecvat scopului acesteia. Solicitarea clientului a fost aceea de a se determina valoarea justa in scopul raportarii financiare.

Prin urmare, adecvat scopului evaluării solicitat de client, tipul de valoare propus si determinat de evaluator este reprezentat de un tip de valoare diferit de valoarea de piata, respectiv **valoarea justa**.

Conform Standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea justa** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”.

Conform IFRS 13 „**Valoarea justa** este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata, la data evaluării”.

Definitia valorii juste, prezentate in IFRS, este diferita de definitia valorii juste din Standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii. **IVSB considera ca, in general, definitia valorii juste din IFRS este coerenta cu definitia valorii de piata.** Definitia si aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentata in SEV 300 „Evaluari pentru raportarea financiara”.

Pentru alte scopuri decat cel de utilizare in situatiile financiare, valoarea justa poate fi diferita de valoarea de piata. Valoarea justa cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare le va obtine din tranzactie. Aceasta, de obicei, este aplicata in context judiciar. Pe de alta parte valoarea de piata cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de catre participantii de pe piata, sa nu fie luate in considerare.

Valoarea justa este un concept mai larg decat valoarea de piata. Desi, in multe cazuri, pretul care este just pentru ambele parti va fie gal cu cel obtenabil pe piata, vor fi situatii in care estimarea valorii juste va presupune luarea in considerare a unor aspecte care nu trebuie luate in considerare in estimarea

valorii de piață, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a valorii juste sunt:

- determinarea unui pret care este just pentru participatia într-o întreprindere necotată, deoarece pretul pentru doi detinatori anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de pretul care ar putea fi obținut pe piață;
- determinarea unui pret care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

6. DATA EVALUARII

Data estimării valorii. Data raportului

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare, valorile estimate de către evaluator (data reevaluării) este: **30.06.2025**.

Data redactării raportului este: **23.07.2025**.

Moneda raportului. Modalități de plată.

Valoarea este exprimată în RON și în Euro și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor a căror exprimare era „în valută” este la data de 30.06.2025, data la care un EURO a fost cotelat la 5,0777 LEI.

Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, nivelul rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia proprietății a fost făcută de evaluator autorizat Corbu Mihai-Iulian în perioada 10.06 – 11.06.2025, în prezența reprezentantului clientului CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI – PRIMĂRIA COMUNEI BUCȘANI, JUDEȚUL GIURGIU.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Au fost puse la dispoziție următoarele documente:

- Documente de proprietate;
- Documente de cadastru;
- Extrase de Carte Funciara;
- Balanțele de verificare analitice și sintetice ale instituției;
- Situația analitică a imobilizărilor instituției la data de 30.06.2025;
- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Bucșani publicat în Monitorul Oficial al României nr. 679 bis din data de 13.09.2002, anexa nr. 8;

- Liste de inventariere din contabilitate.

Precizez faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu proprietarul;
- Documente care atesta situatia juridica a proprietatii supuse evaluarii;
- Informatii privind istoricul proprietatii;
- Informatii privind piata specifica a bunurilor imobile (preturi, atractivitate pe piata, etc.);
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Clientul/Proprietarul, pentru informatiile legate de bunurile evaluate (istoric proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor utilizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de Evaluare si Ghidurile de Evaluare ANEVAR Editia 2022.

9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si prezentate de catre proprietar, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat deplin si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- un rol important a fost acordat identificarii proprietatii, luand in considerare observatiile efectuate in cursul inspectiei pe teren, informatiile suplimentare puse la dispozitie de proprietar cat si discutiile purtate cu acesta. In urma acestor demersuri s-au stabilit (intr-o masura mai mare sau mai mica): configuratia si elementele componente de baza ale proprietatii, istoricul si regimul de exploatare ale acesteia, interventiile ulterioare datei intrarii/achizitiei, performantele inregistrate, pozitia activelor in cadrul sectorului productiv;
- in vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii cunoscuti si care au influenta asupra valorii proprietatii supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

- bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a proprietății, care se poate schimba în funcție de condițiile unei posibile operații ulterioare evaluării;
- presupun că nu există niciun fel de contaminare și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune că nu există defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care să influențeze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății evaluate în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când bunul evaluat a intrat în atenția unui corp judiciar calificat;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special studiul de piață, metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul evaluatorului;
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport;
- valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate în raport se aplică doar bunului imobil evaluat în stare integrală și orice divizare, diminuare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- valorile estimate sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb valutar, condițiile pieței, reprezentate de factori economici, sociali și politici, etc.) nu se modifică semnificativ.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

O **ipoteză specială** este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Exemple de ipoteze speciale sunt:

- faptul că o clădire, aflată în fază de proiect, ar fi finalizată la data evaluării;
- faptul că un anumit contract care nu s-a semnat, ar fi în vigoare la data evaluării;
- faptul că un instrument financiar este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curbă care ar fi utilizată de un participant de pe piață.

Înainte de a încheia tranzacția de achiziție a unei proprietăți, un cumpărător prudent trebuie să facă investigații proprii, interesându-se pe piață despre respectiva proprietate.

Este normal ca evaluatorul să utilizeze ipotezele privind rezultatul probabil al acestei analize și să se bazeze pe informația pe care clientul i-o pune la dispoziție în această problemă.

Nu au fost identificate, în mod explicit, astfel de ipoteze – speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Responsabilitatea față de terți/Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul PRIMĂRIEI COMUNEI BUCȘANI, județul Giurgiu, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Prin urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața specifică a bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea o reevaluare.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive (ipotezele speciale) exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Declarația de Conformitate

Ca elaborator declar că analizele, opiniile, concluziile și raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare (IVSC), recomandările și metodologia de lucru înscrise de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în conformitate cu Codul Etic al profesiei de evaluator, limitate de ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de

satisfacerea unei solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare, respectiv:

Reglementări și cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 Adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021	Standardele de evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
Ghidurile metodologice de evaluare	Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile Glosar IVS 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat Prevederile Normelor metodologice la OMFP nr. 3471/2008 și prevederile HG nr. 1553/2003 și OG nr. 81/2003 .

Declarația de Confidentialitate

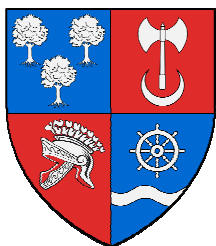
Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Conținutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvăluit către o terță persoană sub nicio formă fără consimțământul evaluatorului scris cu privire la forma și contextul propunerii de dezvăluire.

Acordul trebuie obținut indiferent dacă numele elaboratorului este precizat sau nu și indiferent dacă raportul de evaluare este combinat cu altele. Nu se aprobă nicio dezvăluire care nu se referea în mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordarea aplicată.

B. PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piata / oras / vecinatati / localizare

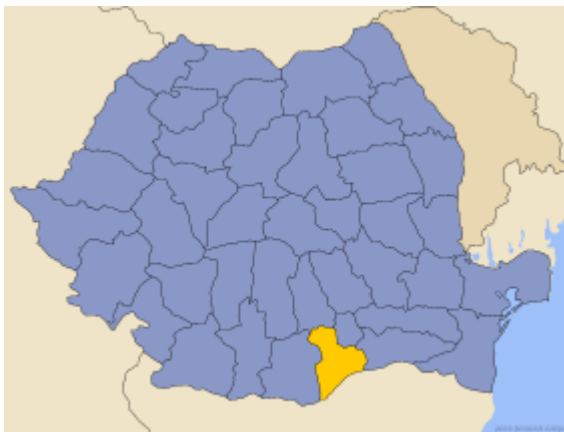


JUDEȚUL GIURGIU

Judetul Giurgiu este situat în partea de sud a Romaniei, pe cursul inferior al Dunarii strabatut de paralela de 43°53' latitudine nordica si de meridianul de 25°29' longitudine estica.

Suprafata judetului este de 3526 km² reprezentand 1,5% din suprafata tarii.

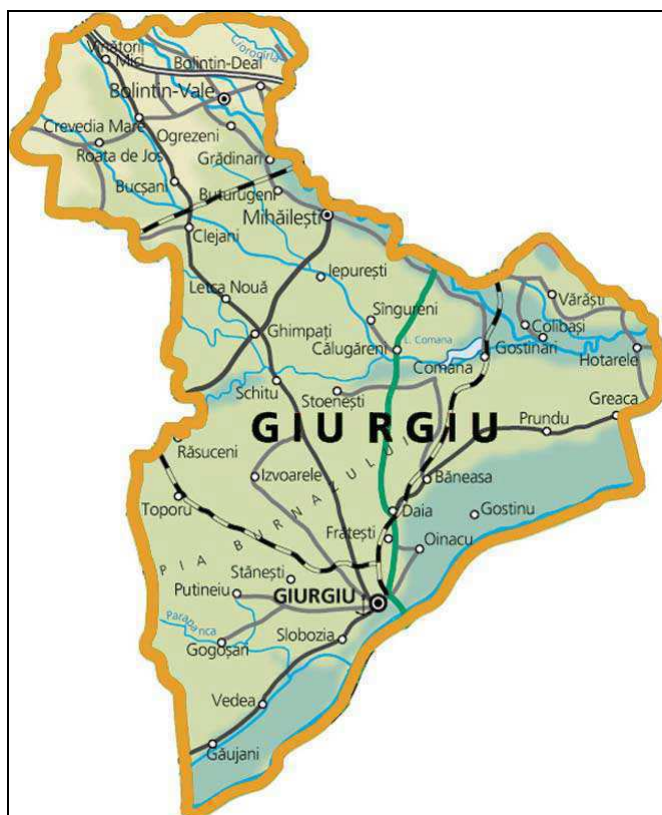
Poziția geografică în România:



Amplasarea pe malul Dunării de-a lungul a 72 km conferă județului posibilitatea de a avea legături fluviale cu țările riverane și Marea Neagră. Vecinii săi sunt: județul Călărași la est, județul Teleorman la vest, județul Ilfov și județul Argeș la nord-vest și județul Dambovița la nord.

Reședința județului este municipiul Giurgiu, aflat la 64 km de capitala țării pe ruta București-Sofia-Atena sau București-Istanbul.

Harta județului Giurgiu:



COMUNA BUCȘANI

Bucșani este o [comună](#) în [județul Giurgiu](#), [Muntenia](#), [România](#), formată din satele [Anghelești](#), [Bucșani](#) (reședința), [Goleasca](#), [Obedeni](#), [Podișor](#), [Uiești](#) și [Vadu Lat](#).

Comuna se află în zona de nord-vest a județului, pe malurile [Neajlovului](#), în zona unde acesta primește apele afluentului [Dâmbovnic](#). Este străbătută de șoseaua națională [DN61](#), care leagă [Ghimpați](#) (și [DN6](#)) de [Găești](#). La Bucșani, acest drum se intersectează șoseaua județeană DJ412C, care duce spre vest la [Mârșa](#) și spre est la [Ogrezeni](#). Prin comună trece și [calea ferată București-Videle](#), pe care este deservită de stația Vadu Lat și de halta de călători Anghelești.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Glavacioc-Neajlov a [județului Vlașca](#), era formată din satele Bucșanii de Jos, Bucșanii de Sus și Podișor, având în total 1172 de locuitori. Existau în comuna Bucșani o moară („a Frâsinenilor”) pe Neajlov, două biserici și două școli cu 44 de elevi (dintre care 9 fete). La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționau în aceeași plasă și comunele Obedeni, Uiești-Goleasca și Uiești-Moșteni. Comuna Obedeni, era reședința plășii și avea în compunere satele Anghelești, Bucșanii de Jos, Obedeanca, Pârlita și Vadu Lat, cu 1279 de locuitori. În comuna Obedeni existau o biserică și o școală primară mixtă cu 47 de elevi (dintre care 3 fete). Comuna Uești-Goleasca, cu satele Uești-Golești și Popeasca-Ciupagea avea 744 de locuitori, o

biserică, o școală mixtă și o moară pe Dâmbovnic. Comuna Uești-Moșteni avea doar satul de reședință cu 244 de locuitori, și o biserică.

Anuarul Socec din 1925 consemnează comunele în plasa Argeș a aceluiași județ. Comuna Bucșani avea 1548 de locuitori și aceeași alcătuire; comuna Obedeni avea 1782 de locuitori în satele Obedeni, Vadu Lat și în cătunul Anghelești; în timp ce comunele Uești-Goleasca și Uești-Moșteni fuseseră comasate sub numele de *Goleasca*, aceasta având 1396 de locuitori în satele Goleasca și Ueștii Moșteni.

În 1950, comunele au fost transferate raionului Crevedia și apoi (după 1952) raionului Videle din regiunea București, în timp fiind comasate și formând comuna Bucșani. Comuna Bucșani a trecut cu ocazia reformei administrative din 1968 la județul Ilfov. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la transferarea comunei la județul Giurgiu.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Bucsani se ridică la 3.462 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 3.906 locuitori.

Situata intr-un cadru natural deosebit, localitatea Bucsani, comuna de rangul IV potrivit Legii nr. 351/2001, este situata in partea nordica a judetului Giurgiu la o distanta de 65 km fata de Municipiul Giurgiu si la aproximativ 54 km fata de Municipiul Bucuresti.

Comuna Bucsani are in componenta sa un nr. de 7 sate si anume:

- Satul Bucsani(resedinta)
- Satul Anghelesti
- Satul Goleasca
- Satul Obedeni
- Satul Podisor
- Satul Uiesti
- Satul Vadu Lat

Monumente istorice



Conacul Hristodor Ionescu, monument istoric

Treisprezece obiective din comuna Bucșani sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Giurgiu ca monumente de interes local. Unul dintre ele este un sit arheologic, aflat „la Pod”, la marginea satului Bucșani în dreptul intrării dinspre Vadu Lat, unde s-a găsit un tell neolitic aparținând culturii Gumelnița. Celelalte douăsprezece sunt clasificate ca monumente de arhitectură: vechea primărie (începutul secolului al XX-lea); biserica „Sfântul Nicolae” (1836);

școala veche (începutul secolului al XX-lea); conacul Hristodor Ionescu (începutul secolului al XX-lea); casa Stan Cangea (1933, fost cămin cultural); conacul C. Angelescu (începutul secolului al XX-lea), toate din satul Bucșani; biserica „Nașterea Maicii Domnului” (1816); conacul Pascale Iagăr (începutul secolului al XX-lea), ultimele două din satul Goleasca; biserica „Adormirea Maicii Domnului” (1839) din satul Obedeni; spitalul (1897); conacul Radu Iliescu (1900); și conacul Iova Ghiuresici (secolul al XIX-lea), ultimele trei din satul Vadu Lat.

2. Descrierea situatiei juridice

Au fost puse la dispoziție următoarele documente:

- Documente de proprietate;
- Documente de cadastru;
- Extrase de Carte Funciara;
- Balantele de verificare analitice și sintetice ale instituției;
- Situația analitică a imobilizărilor instituției la data de 30.06.2025;
- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Bucșani publicat în Monitorul Oficial al României nr. 679 bis din data de 13.09.2002, anexa nr. 8;
- Liste de inventariere din contabilitate.

Precizez faptul că nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

C. ANALIZA DATELOR

1. Analiza Pieteii

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix. Pe pietele imobiliare cererea/oferta poate fi volatila, este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acestor pieti.

In acest caz importante sunt motivatia, atitudinea si interactiunea participantilor pe piata.

Piata imobiliara este strans legata de activitatea economica a unei tari.

Dupa anul 2008 Romania a intrat intr-o criza financiar-economica, care a avut un impact major in reducerea substantiala a tranzactiilor pe piata imobiliara. Criza a afectat atat cantitativ cat si calitativ piata imobiliara.

In anul 2016 Romania a cunoscut cea mai mare crestere economica de dupa 2008.

Principala sursa de crestere a fost cea a consumului intern, fiind stimulata de reducerile fiscale, cresterile salariale. PIB-ul a cunoscut o crestere de 4,8%, cea mai mare crestere din UE.

De asemenea, a crescut alaturi de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scazut rata dobanzii, iar inflatia a ramas constanta.

Conform Raportului din primul trimestru al anului 2019, elaborat de analizeimobiliare.ro, volumul tranzactiilor imobiliare din primele trei luni ale lui 2019, au scazut comparativ cu anul precedent, in majoritatea judetelor cu cea mai mare activitate.

In Iasi declinul a fost de 49%, fiind cel mai mare, numarul achizitiilor de imobile scazand cu peste 3000 de contracte, fata de cele 6905 atinse in primul trimestru din 2018. Locul doi in acest clasament este ocupat de Constanta cu un declin de 35%, declinul in Cluj a fost de 26%, in Timis a avut loc o scadere de 24%, iar in Brasov de 9%.

Contrar trendului de scadere din piata, o crestere a volumului de tranzactii a avut loc in Bucuresti cu 2% si in Ilfov cu 3%.

Evolutia numarului de tranzactii ale imobilelor pe trimestre in principalele judete						
Tranzactii imobile						
Nr.criteriu	Judet	T1 2018	T1 2019		Diferenta procentuala	
1	Ilfov	9829	10124	↗	3	↗
2	Bucuresti	19333	19720	↗	2	↗
3	Brasov	6750	6164	↘	-9%	↘
4	Timis	8685	6601	↘	-24%	↘
5	Cluj	9543	7062	↘	-26%	↘
6	Constanta	6225	4046	↘	-35%	↘
7	Iasi	6905	3521	↘	-49%	↘

Date Eurostat: Cum au evoluat prețurile de tranzacționare pe piața rezidențială în primul trimestru din 2020

Atât comparativ cu trimestrul anterior, cât și cu perioada similară a anului trecut, România a consemnat creșteri mai mari decât media Uniunii Europene, ocupând locul al șaselea și, respectiv, al optulea în clasamentul scumpirilor la nivel de regiune.

În primul trimestru din 2020, prețurile de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din România au fost cu 8,1% mai mari comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, relevă cele mai recente date publicate de Eurostat. Această marjă de creștere s-a situat atât peste media consemnată la nivelul Uniunii Europene (+5,5%), cât și peste cea valabilă în zona euro (+5%).

Dintre statele membre ale UE, cele mai mari scumpiri au fost înregistrate în Luxemburg (+14%), Slovacia (+13,1%), Estonia (+11,5%), Polonia (+11,3%) și Portugalia (+10,3%); România s-a situat pe locul al optulea în clasamentul anual al celor mai mari creșteri de prețuri, fiind precedată și de Cehia (+9,5%) și, respectiv, de Croația (+9,1%).

Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au avut loc în Irlanda (+1%), Cipru (+1,1%), Finlanda (+1,4%) și Italia (+1,7%). Ungaria a fost singura țară din UE care a înregistrat o scădere de preț în decurs de 12 luni, anume un minus de 1,2%, în vreme ce în Bulgaria a avut loc un avans de 4,7%.

Comparativ cu ultimul trimestru al anului 2019, prețurile de tranzacționare ale locuințelor din România s-au majorat cu 3,3% – marjă situată, iarăși, peste media la nivelul UE (+1,2%), cât și peste cea din zona euro (+0,9%). În primele trei luni ale anului în curs, cele mai semnificative creșteri de preț au fost înregistrate în Portugalia (+4,9%), Estonia (+4,8%), Slovacia (+4%), Luxemburg (+3,8%), Polonia (+3,6%), România ocupând, astfel, poziția a șasea în clasamentul scumpirilor în perioada analizată.

În primele trei luni din 2020 au avut loc, la nivel european, și câteva evoluții negative în ceea ce privește valorile de tranzacționare. Cel mai mare declin a fost înregistrat, astfel, în Malta (-4,3%), țară urmată de Ungaria (-1,1%), Irlanda (-0,8%) și, respectiv, Belgia (-0,1%). Bulgaria, pe de altă parte, a consemnat un avans de 1,2% al prețurilor de vânzare.

Datele publicate de Eurostat relevă evoluția prețurilor cerute de vânzătorii de locuințe din România a fost destul de apropiată de cea a valorilor efective de tranzacționare. Astfel, potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare, în perioada ianuarie-martie 2020, pretențiile vânzătorilor de proprietăți rezidențiale din România (apartamente și case) au crescut, în medie, cu 9,5% față de perioada similară a anului precedent. Față de ultimul trimestru din 2019, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale disponibile spre vânzare la nivel național s-au majorat cu 2,7%.

În ciuda unei evoluții ușor descendente consemnate de valoarea medie de listare la nivel național, pretențiile vânzătorilor de apartamente din București și Cluj-Napoca au rămas, practic, neschimbate în prima lună de vară.

În iunie 2020, [Indicele Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro) relevă că prețurile apartamentelor s-au diminuat, la nivel național, cu 1,1%, astfel că suma medie solicitată pentru o asemenea unitate locativă, indiferent de anul de construcție, a ajuns la 1.333 de euro pe metru pătrat util (de la 1.348 de euro pe metru pătrat la sfârșitul lui mai). Spre comparație, prețurile cerute s-au diminuat cu 1,7% în aprilie (lună petrecută integral în izolarea dictată de starea de urgență) și, apoi, cu 1,4% în mai.

La fel ca în cele două luni anterioare, tendința de scădere resimțită la nivel național nu s-a manifestat în toate cele șase centre regionale monitorizate constant de [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro), ci doar în două dintre acestea, respectiv Iași și Brașov. În Cluj-Napoca și București, pe de altă parte, pretențiile vânzătorilor s-au menținut, practic, la același nivel ca la finele lui mai (sau foarte aproape de acesta).

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul epidemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor. Astfel, după un avans de 1,8% în martie, [Indicele Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro) a consemnat, în ultimele 30 de zile, un recul de 1,7% în întreaga țară, de la 1.391 de euro pe metru pătrat util, la 1.367 de euro pe metru pătrat.

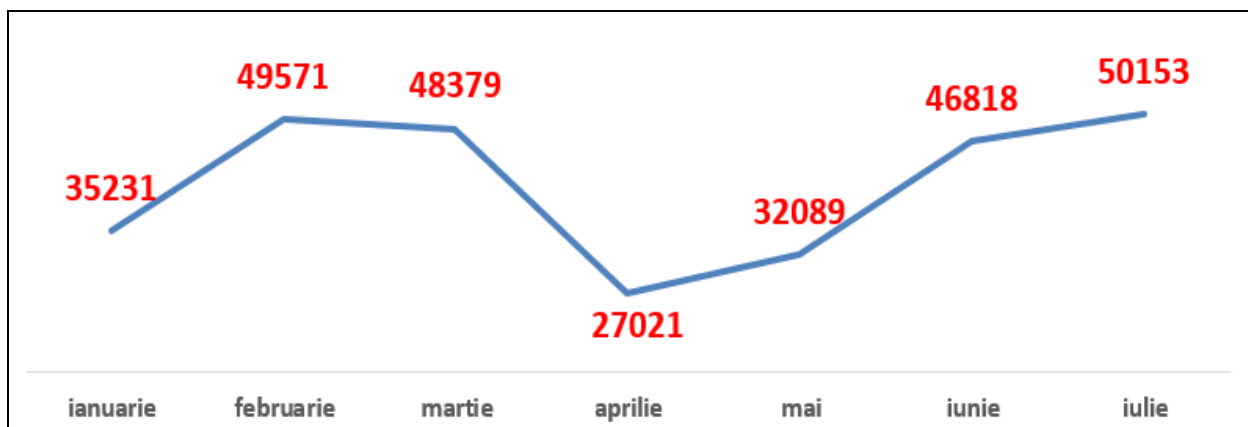
Această tendință generală de scădere nu a fost valabilă, însă, și în marile orașe, unde, în cele mai multe cazuri, valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de martie (în ciuda unor scăderi consemnate pe câte un segment de piață, adesea cel vechi).

În rândul marilor orașe, Constanța reprezintă excepția de la regulă: aici, prețurile solicitate de către vânzători s-au diminuat pe ambele segmente de piață analizate, astfel că și evoluția generală la nivel de oraș a fost una descendentă. În celelalte orașe, se observă un trend de scădere doar pe segmentul vechi, segment unde oferta suferă. În aprilie, au fost scoase la vânzare cu 46% mai puține apartamente vechi. De remarcat este că pragul de jos al cererii a fost atins în a doua săptămână din aprilie, moment în care numărul cumpărărilor a reînceput să crească.

Luna iulie a venit cu peste 50.000 de vânzări de imobile în România, un nivel record pentru anul 2020. Bucureștiul rămâne „cap de afiș”, cu aproape 17.300 de imobile tranzacționate de la începutul verii.

În luna iulie s-au vândut, la nivel național, 50.153 de imobile, cu peste 3.300 mai multe față de începutul verii, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Capitala ocupă primul loc în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile pe parcursul lunii trecute, fiind urmată, la mare distanță, de Cluj și Ilfov. Chiar dacă se află pe poziția a treia în clasament, județul Ilfov a înregistrat o scădere cu 11% în numărul tranzacțiilor, dacă ne raportăm la perioada similară din 2019.



Infografic: Evoluția vânzărilor de imobile ianuarie-iulie 2020, date INS

Cea mai mare scădere în numărul imobilelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare într-o lună s-a simțit însă în Timiș. Aici, s-au tranzacționat cu circa 2.500 de imobile în minus față de iulie 2019.

Pe de altă parte, Constanța a înregistrat un avans puternic. Aproape 1.000 de case, terenuri și apartamente s-au tranzacționat aici în plus față de intervalul corespunzător din anul trecut.

Topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile în luna iulie:

1. **București:** 9.017 imobile vândute (+146 față de iulie 2019)
2. **Cluj:** 3.484 (+260 față de iulie 2019)
3. **Ilfov:** 3.395 (-427 față de iulie 2019)

4. **Brașov:** 2.942 (+648 față de iulie 2019)
5. **Timiș:** 2.433 (-2.541 față de iulie 2019)
6. **Constanța:** 2.279 (+974 față de iulie 2019)
7. **Suceava:** 1.592 (+307 față de iulie 2019)
8. **Dolj:** 1.382 (+101 față de iulie 2019)
9. **Mureș:** 1.228 (+268 față de iulie 2019)
10. **Bihor:** 1.215 (-170 față de iulie 2019)

Peste 1.000 de imobile s-au vândut și în Dâmbovița, Iași și Satu Mare pe parcursul lunii trecute. Olt și Caraș-Severin s-au aflat, în schimb, la coada clasamentului, în același interval de timp fiind tranzacționate aici sub 300 de case, terenuri și apartamente.

De menționat este și faptul că, deși iulie a adus un nivel record de tranzacții pentru anul curent, numărul imobilelor vândute a fost mai redus față de cel înregistrat în perioada similară din 2019. Atunci, 50.890 de imobile au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare.

Utilitatea publică reprezintă proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale controlului statului.

Piața specifică este deci o piață rurală de utilitate publică, cu activitate scăzută ca număr al tranzacțiilor.

2. Analiza Cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor, arată cine și cât solicită din gama bunurilor imobiliare. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Zona analizată este bine cotelată pe piața imobiliară, cu toate acestea în ultimii ani prețul ofertei s-a menținut la nivelul cererii. Datorită acestui fapt există posibilitatea să asistăm la menținerea prețurilor ofertelor în perioada următoare.

3. Cererea solvabilă

În zonele de piață analizate, respectiv municipiul Pitești și împrejurimi, există o cerere în creștere.

După criza financiar-economică din 2008, când piața imobiliară a atins cel mai mic nivel, ultimii 5 ani au însemnat o revenire a pieței imobiliare, în special a celei rezidențiale, dar și a celei comerciale.

4. Oferta Competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru vânzare sau închiriere, la o anumită dată, la diferite prețuri pe o piață aratăată. În analiza ofertei competitive se studiază următorii factori: cantitatea, calitatea și prețul proprietăților disponibile oferite curent (vechi și noi), volumul construcțiilor noi sau proiecte aflate în construcție/propuneri, conversia spre utilizări alternative, condițiile economice și circumstanțele speciale, disponibilitatea finanțării/creditelor, impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Oferta cuprinde toate proprietatile competitive: inchiriate, vandute, oferite spre vanzare sau care vor intra pe piata in viitor, disponibile pentru vanzare/inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data evaluarii, ofertele existente pe piata depasesc nivelul cererii.

5. Echilibrul Pieteii

Echilibrul pietei – pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Daca cererea este neobisnuit de mare preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa noi constructii. Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere.

O piata activa este uneori numita piata vanzatorilor care pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insituata de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata se numeste piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangere si epuizare.

Astfel ca piata imobiliara din zona analizata este echilibrata.

6. Concluzii si Tendintele Pieteii Imobiliare a Zonei

Desi in ultimii ani piata imobiliara a cunoscut o oarecare stabilitate a preturilor pentru proprietati similare, in continuare se inregistreaza un numar destul de mare de tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara locala, la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la surse de finantare, atat a cumparatorilor cat si a dezvoltatorilor.

Dezechilibrul dintre cerere si oferta contribuie la scaderea pretului de vanzare.

7. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

CMBU este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, oferte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata).

Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- ✓ pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- ✓ pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;

- ✓ cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar și în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Proprietatea imobiliară s-a evaluat în ipoteza utilizării în scopul propus de client, respectiv utilizarea actuală considerată a fi și cea mai bună utilizare.

Prin prisma criteriilor ce definesc noțiunea CMBU această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Evaluarea Terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Extractia
- Alocarea
- Metoda reziduală
- Capitalizarea rentei funciare
- Analiza parcelării și dezvoltării

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

- *extractia de pe piață*
- *alocarea (proportia)*
- *metode de capitalizare a venitului*

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în:

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Comparația directă

Metoda comparației directe este cea mai adecvată metodă recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Atunci când este utilizată această metodă și când există date comparabile, în sensul CMBU, selectarea comparabilelor și procesul de aplicare a ajustărilor se utilizează ca și în cazul evaluării proprietăților imobiliare efectuate prin abordarea prin piață. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

S-a aplicat ca metodă analiză comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Am analizat astfel ofertele de vânzare comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație le-am obținut de pe site-urile imobiliare, de la agențiile imobiliare colaboratoare și de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Pentru informatii referitoare la comparabile am consultat site-urile: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

Comparatia directa – se intemeiaza pe premisa principala aceea ca *valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile*; procedura implica estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii(proprietatea subiect) prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost recent vandute sau cu proprietati similare care sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza fie analiza pe perechi de date(tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative(tehnica calitativa) pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect. In analiza comparativa cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Ajustarile obtinute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile, ele putand fi exprimate in suma absoluta si/sau procente.

Analiza comparativa se concentreaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele de drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice; elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Procedura – etape:

- cercetarea pietei;
- verificarea informatiilor;
- alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu/unitate;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau a unui interval de valori.

Criteriul de comparatie utilizat in functie de care se efectueaza corectiile aplicate in cadrul acestei metode este ***pretul pe metru patrat***.

Corectiile aplicate sunt urmatoarele:

a) corectii specifice tranzactiei:

(pot fi analizate numai in succesiunea indicata)

- Dreptul de proprietate transmis;
- Restrictii legale;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata.

b) corectii specifice proprietatii:

(pot fi analizate si in alta succesiune)

- Localizare;
- Suprafata;
- Utilizare;
- Caracteristici fizice;
- Caracteristici economice;
- Utilitati disponibile;

- Forma și relieful.

Instrumentul de lucru pe care l-am utilizat pentru efectuarea corecțiilor a fost **grila datelor de piață**, reprezentată de un tabel în care, pe verticală sunt înscrise coloanele reprezentând proprietatea evaluată (subiect) și proprietățile comparabile, iar pe orizontală randurile cu elementele de comparație.

Au fost analizate proprietățile comparabile pentru a determina dacă prezintă caracteristici inferioare, similare sau superioare față de proprietatea evaluată.

Precizăm că prețurile terenurilor intravilane din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă, suprafața, deschiderea la stradă și utilitățile de care dispune.

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a) tehnici cantitative:

- analiză pe perechi de date;
- analiză datelor secundare;
- analiză statistică;
- analiză costurilor.

b) tehnici calitative:

- analiză comparațiilor relative;
- analiză tendințelor;
- analiză clasamentului;
- interviuri.

În cadrul tehnicilor cantitative, ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. În general, se aplică ajustări separate (la prețurile de vânzare ale comparabilelor) pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustări este în funcție de datele indicate de piață.

Parcelele de teren de diferite mărimi se vând la prețuri unitare diferite, deoarece dimensiunea optimă a unei parcele depinde de utilizarea sa. Prețurile unitare variază, de asemenea, în funcție de data tranzacției și de localizarea parcelei de teren.

Evaluarea drumurilor și podurilor

„Dacă nu există nicio evidență de piață a valorii juste, din cauza naturii specializate a unui element al imobilizărilor corporale, ar putea fi necesar ca o entitate să estimeze valoarea justă prin folosirea abordării prin costul de înlocuire net sau abordărilor prin costul de refacere/restaurare sau al unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). Costul de înlocuire net al unui element de imobilizări corporale poate fi stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate în producerea activelor sau la un preț anterior indexat al aceluiași activ sau unui activ similar. Dacă se folosește o metodă a prețului indexat, este necesar raționamentul profesional pentru a vedea dacă tehnologiile s-au modificat esențial în acea perioadă și dacă capacitatea activului de referință este similară cu cea a activului supus evaluării”. (IPSAS 17, paragraful 48).

Metoda de evaluare a drumurilor, drumurile fiind construcții specifice, este cea prin COST. În această metodă ne-am bazat pe Hotărârea Guvernului nr. 363/2010 privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice, Anexa 2.5, Standard de cost SCOST-05/MDRT și Anexa 2.19, Standard de cost SCOST-09/MDRT.

Pe baza acestei hotărâri a fost stabilit CIB (costul de înlocuire brut), la care am atasat deprecierea fizică și economică.

DRUM COMUNAL**Anexa 2.5**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE SI TURISMULUI	MODERNIZARE DRUM COMUNAL CLASA TEHNICA V	Indicativ: SCOST – 05/MDRT
	STANDARD DE COST	

Tabel IV.2 (valori de referință)

	Cost unitar (exclusiv TVA)	
	Lei/km	Euro/km
Investitie de baza – cost unitar, din care:	693.584	165.139
Lucrari de drumuri	693.584	165.139

I. Preambul

Standardul de cost constituie document de referință, cu rol de ghidare în promovarea obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Standardul de cost se referă la cheltuielile cuprinse în cap. 4 „Cheltuieli pentru investiția de bază” din Metodologia privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

La stabilirea costului investiției de bază s-au avut în vedere:

- analiza dispersiei costurilor unitare la obiective similare contractate în perioada 2008—2009;
- costul investiției de bază rezultat din rularea listelor cu cantități pe categorii de lucrări în prețuri la nivelul lunii ianuarie 2010.

II. Domeniu de aplicare

Prezentul standard se adresează ordonatorilor de credite pentru:

- a) fundamentarea necesarului de fonduri publice pentru finanțarea programelor de investiții în condiții de eficiență economică;
- b) fundamentarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivelor de investiții similare din punct de vedere tehnic obiectivului de referință;
- c) ghidarea în analiza ofertelor de către membrii comisiilor de evaluare în vederea adjudecării contractelor privind execuția lucrărilor de construcții pentru realizarea obiectivelor de investiții, similare din punct de vedere tehnic obiectivului de referință.

Prezentul standard se adresează și operatorilor economici pentru elaborarea ofertelor în vederea contractării lucrărilor de construcții.

III. Obiectiv de referință

III.1. Prezentare generală: „Modernizare drum comunal — lungime tronson: 5,25 km”

Scop:

- asigurarea conexiunii la rețeaua națională și județeană;
- asigurarea accesibilității unor zone cu potențial la nivel de regiune unde condițiile economice au împiedicat dezvoltarea zonei;
- economisirea timpului și a carburanților;
- reducerea costurilor de operare a autovehiculelor;
- îmbunătățirea capacității portante.

III.2. Date tehnice

Traseul nemodernizat are două benzi de circulație, prezentând degradări accentuate.

Situația proiectată urmărește:

- îmbunătățirea elementelor geometrice și a căilor de rulare;
- aducerea structurilor rutiere la parametri tehnici corespunzători categoriei drumului;
- realizarea unui profil transversal cu elemente geometrice care să se încadreze în prevederile legale;
- suprapunerea traseului peste traseul existent;
- asigurarea vitezei de deplasare: 20—40 km/h;
- încadrarea drumului în clasa tehnică V, categoria de importanță C.

Situația proiectată nu cuprinde: lucrări de artă, poduri și podețe.

Pentru drumuri de clasa tehnică V vor fi asigurate:

- lățime parte carosabilă 2 x 2,50 m;
- lățime acostament 2 x 0,50 m;
- pantă transversală carosabil 2,5%;
- pantă transversală acostament 4%.

18

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 311/12.V.2010

Sistem rutier propus:

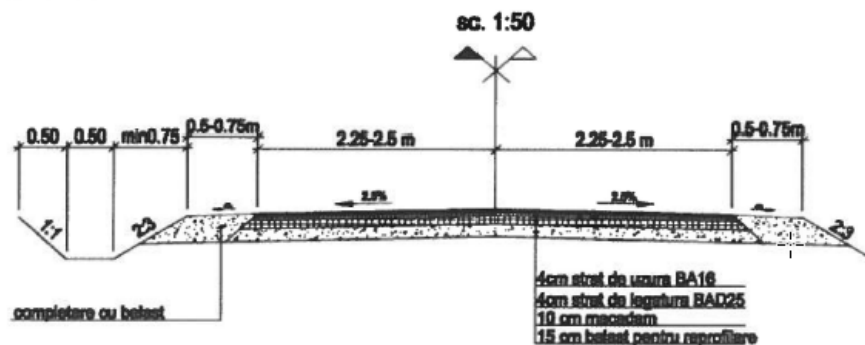
- 4 cm uzura din BA16;
- 4 cm strat de legătură BAD 25;
- 10 cm macadam;
- 15 cm balast pentru reprofilare (grosime medie);
- acostamentele amenajate (balastate);
- asigurarea scurgerii apelor: rigole, șanțuri trapezoidale în afara localităților.

III.3. Caracteristici esențiale de calcul

Denumire	Clasă/Nivel de performanță
Caracteristica macroseismică a amplasamentului P100-1/2006	$a_g = 0,08 \text{ g}$; $T_c = 0,7 \text{ sec.}$
Clasa tehnică	V
Categoria de importanță	„C” — NORMALĂ
Zona climatică STAS 1709/1-90	III
Adâncimea de îngheț STAS 6054-77	70... 80 cm
Presiunea convențională a terenului de fundare NP 112/2004	$P_{conv} = 260 \text{ kPa}$

III.4. Planuri și secțiuni*)

Secțiune transversală



*) Pct. III.4 este reprodus în facsimil.

ANEXA Nr. 2(Anexa nr. 2.19 la Hotărârea Guvernului nr.363/2010)

 MINISTERUL DEZVOLTĂRII, REGIONALE ȘI TURISMULUI	MODERNIZARE DRUM COMUNAL CLASA TEHNICĂ IV STANDARD DE COST	Indicativ: SCOST-09/MDRT
--	---	------------------------------------

I. PREAMBUL

Standardul de cost constituie document de referință, cu rol de ghidare în promovarea obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Standardul de cost se referă la cheltuielile cuprinse în „Capitolul 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază” din Metodologia privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

La stabilirea costului investiției de bază s-au avut în vedere:

- analiza dispersiei costurilor unitare la obiective similare contractate în perioada 2008-2009;
- costul investiției de bază rezultat din rularea listelor cu cantități pe categorii de lucrări în prețuri ianuarie 2010.

II. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul standard se adresează ordonatorilor de credite în vederea:

- a) fundamentarea necesarului de fonduri publice pentru finanțarea programelor de investiții în condiții de eficiență economică;
- b) fundamentarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivelor de investiții similare din punct de vedere tehnic obiectivului de referință;
- c) ghidarea în analiza ofertelor de către membrii comisiilor de evaluare în vederea adjudecării contractelor privind execuția lucrărilor de construcții pentru realizarea obiectivelor de investiții, similare din punct de vedere tehnic obiectivului de referință.

Prezentul standard se adresează și operatorilor economici pentru elaborarea ofertelor în vederea contractării lucrărilor de construcții.

III. OBIECTIV DE REFERINȚĂ

III.1. Prezentare generală: „Modernizarea unui kilometru de drum comunal de clasa tehnică IV”

Scop:

- asigurarea conexiunii la rețeaua națională și județeană;
- asigurarea accesibilității unor zone cu potențial la nivel de regiune unde condițiile economice au împiedicat dezvoltarea zonei;
- economisirea timpului și a carburanților;
- reducerea costurilor de operare a autovehiculelor;
- îmbunătățirea capacității portante.

III.2. Date tehnice

Traseul nemodernizat are 2 benzi de circulație, prezentând degradări accentuate.

Situația proiectată urmărește:

- îmbunătățirea elementelor geometrice și a căilor de rulare;
- aducerea structurilor rutiere la parametri tehnici corespunzători categoriei drumului;
- realizarea unui profil transversal cu elemente geometrice care să se încadreze în prevederile legale;
- suprapunerea traseului peste traseul existent;
- asigurarea vitezei de deplasare de 30 – 60 km/h;
- încadrarea drumului în clasa tehnică IV, categoria de importanță C;
- clasa de trafic mediu: nivel de trafic de 0,1 – 0,3 m.o.s. (milioane o.s.u standard 11.5 tone)

Situația proiectată nu cuprinde lucrări de artă, poduri și podete.

Pentru drumuri de clasă tehnică IV vor fi asigurate:

- lățime platformă 8,0 m
- lățime parte carosabilă 2 x 3,0 m
- lățime acostamente 2 x 1,0 m compuse din:
 - 2 x 0,25 m benzi de încadrare și
 - 2 x 0,75 m umplutură balast
- panta transversală carosabil 2,5%
- panta transversală acostament 4%

Sistem rutier propus:

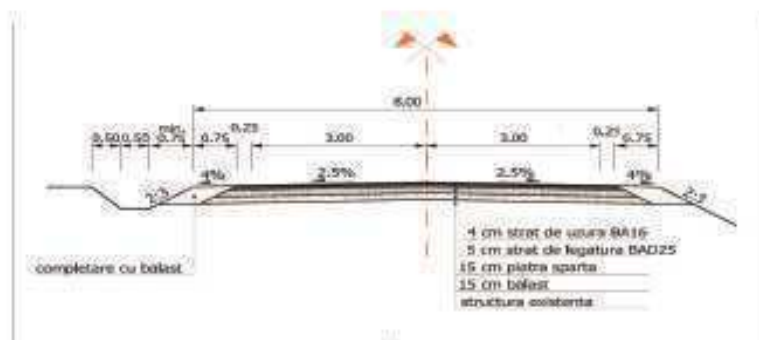
- 4 cm uzură din BA16;
- 5 cm strat de legătură BAD 25;
- 15 cm piatră spartă;
- 15 cm balast pentru reprofilare (grosime medie);
- acostamente amenajate (balastate)
- șanuri secțiune naturală 80 % și secțiune perentă 20 % din lungime, pe ambele părți ale drumului.

III.3. Caracteristici esențiale de calcul

Denumire	clasă / nivel de performanță
Caracteristica macroseismică a amplasamentului P100-1/2006	$a_g = 0,08g$, $T_c = 0,7$ sec
Clasa tehnică	IV
Categoria de importanță	„C” - NORMALĂ
Zona climatică STAS 1709/1-90	III
Tipul de pământ STAS 1709/1	P3
Adâncimea de îngheț STAS 6054-77	80 - 90 cm

III.4. Planuri și secțiuni caracteristice

Secțiune transversală



IV. COST INVESTIȚIE DE BAZĂ

IV.1. Cost unitar

Tabel IV.1 (valori de referință)

		COST UNITAR (exclusiv TVA)	
Nr. crt	Capitolul / subcapitolele de cheltuieli	Lei/km	Euro ¹ /km
4. Cheltuieli pentru investiția de bază din care:			
4.1	Construcții și instalații Lucrări de drumuri	812 725	193 506
4.1.1	Sistemul rutier	720 085	171 449
4.1.2	Șanuri	92 640	22 057
4.2	Montaj utilaje tehnologice	-	-
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	-	-
4.4	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	-	-
4.5	Dotări	-	-
4.6	Active necorporale	-	-
INVESTIȚIE DE BAZĂ – COST UNITAR		812 725	193 506

¹ 1 euro = 4,20 lei (curs hint în calcul la fundamentarea bugetului pentru anul 2010)

De asemenea, ca surse de costuri unitare au fost utilizate și Cataloagele de costuri: Costuri de reconstruire – costuri de înlocuire – Editura IROVAL București 2024 – Corneliu Schiopu.

Valoarea justă, a fost stabilită de evaluator ținând cont de starea fizică și funcțională a proprietăților imobiliare evaluate.

Situația modului de calcul a valorii actualizate și a valorii juste este prezentată în anexele la prezentul raport de evaluare, parte integrantă din acesta.

➤ **Reteaua de drumuri**



➤ **Descrierea constructiva a drumurilor si strazilor comunale**

- ✓ Drumuri cu profil transversal, in general constant, cu terasamentele executate in orice categorie de teren;
- ✓ Partea carosabila construita din: fundatie din pamant stabilizat cu nisip, balast, piatra sparta, piatra bruta sau bolovani;
- ✓ Imbracaminte: imbracaminte asphaltica, impietruire simpla din balast, piatra sparta pe balast, impietruire dubla din piatra sparta pe balast, imbracaminte de macadam pe fundatii de impietruire simpla sau dubla.

Prezentare grila datelor de piata pentru terenuri oferite spre vanzare:

GRILA DATELOR DE PIATA					
ELEMENT DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila nr. 1	Comparabila nr. 2	Comparabila nr. 3	Comparabila nr. 4
Pret de oferta (Euro)	-	140.000	6.845	135.315	60.000
Suprafata (mp)	1.812	13.551	527	9.021	5.000
Pret oferta (Euro/mp)	-	10,33	12,99	15	12
Data ofertei	-	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Localizare	Com. Bucsani	Com. Bucsani	Com. Comana	Com. Bolintin Vale	Com. Sabareni
Acces	Strada asfaltata/ drum principal	Strada pietruita/ drum secundar	Strada asfaltata/ drum principal	Strada asfaltata/ drum principal	Strada pietruita/ drum secundar
Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Deschidere (ml)	31,56	40	22	23	20
Forma	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi
Utilitati	Apa, electricitate – la limita proprietatii	Fara	Apa, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Fara
Alte informatii	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa nr. 1

Comparatia directa - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		140,000	6,845	135,315	60,000
Suprafata - m ²	1,812.00	13,551.00	527.00	9,021.00	5,000.00
Pret oferta €/m ²		10.33	12.99	15.00	12.00
Marja de negociere		-2%	-3%	-5%	-3%
Valoare		-0.21	-0.39	-0.75	-0.36
Pret ajustat		10.12	12.60	14.25	11.64
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Conditii de finantare	Numerar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de vanzare	Integral	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		10.12	12.60	14.25	11.64
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Com. Bucsani	Com. Bucsani	Com. Comana	Com. Bolintin-Vale	Com. Sabareni
Ajustare		0%	-8%	-7%	-9%
Valoarea ajustare		0.00	-1.00	-1.00	-1.00
Suprafata	1,812	13,551	527	9,021	5,000
Ajustare		0%	8%	-7%	-4%
Valoarea ajustare		0.00	1.00	-1.00	-0.50
Acces	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar
Ajustare		10%	0%	0%	9%
Valoarea ajustare		1.00	0.00	0.00	1.00
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT/POT/H Subzona - locuinte individuale/hale industriale	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Valoarea ajustare	0	0	0	0
Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	0.00	0.00	0
Deschidere	31,56	40	22	23
Ajustare	0%	8%	7%	0%
Valoarea ajustare	0.00	1.00	1.00	0.00
Utilitati	Apa, electricitate - la limita proprietatii	Nu	Apa, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii
Ajustare	10%	0%	0%	9%
Valoarea ajustare	1.00	0.00	0.00	1.00
Alte ajustari	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Utilizare comparabila	da	da	da	da
Ajustare totala neta	2	1	-1	1
Ajustare totala neta procentuala (%)	20%	8%	-7%	4%
Ajustare totala bruta absoluta	2.00	3.00	3.00	3.50
Ajustare totala bruta procentuala (%)	19.75%	23.81%	21.05%	30.07%
Pret ajustat	12.12	13.60	13.25	12.14
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	12.12	61.57		
Valoare teren	21,970	111,557		
Rotunjit la	21,900	111,000		
Curs Euro	5.0777	3		
	12	14	13	12

Selectarea valorii:

Valorile rezultate pentru fiecare proprietate comparabila trebuie sa conduca spre o indicatie de valoare pentru proprietatea subiect.

Pentru aceasta am considerat intervalul de valori fiind situat intre 10 – 15 euro/mp.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Explicarea ajustarilor TEREN INTRAVILAN	
Marja de negociere	In urma analizei pietei si discutiilor telefonice purtate cu persoanele care au postat anunturile, marjele de negociere au fost intre -2% si -5%.
Dreptul de proprietate	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului.
Conditii de finantare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.
Conditii de vanzare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.
Conditii de piata	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.
Localizare	Deoarece toate proprietatile comparabile sunt din localitati diferite de proprietatea subiect, acestea au fost ajustate corespunzator in functie de zona in care sunt situate superioara/inferioara celei in care se afla proprietatea subiect, fapt rezultat din analiza de piata si a datelor secundare.
Acces	Au fost efectuate ajustari pentru acces, deoarece proprietatile cu acces la drum principal asfaltat sunt mai apreciate pe piata decat cele cu acces la drum secundar pietruit, fapt rezultat din analiza de piata.
CMBU	Nu au fost aplicate ajustari.
Incadrare/Indicatori urbanistici	Nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au indicatori urbanistici similari.
Deschidere	Au fost efectuate ajustari pentru deschidere, intrucat proprietatile cu deschideri mai mari sunt mai apreciate pe piata.
Utilitati	Deoarece proprietatea subiect dispune de utilitati iar comparabilele 1 si 4 nu au utilitati la limita proprietatii, acestea au fost ajustate corespunzator pe baza datelor din analiza de piata si a datelor secundare.
Suprafata	Au fost efectuate ajustari pentru suprafata, intrucat proprietatile cu suprafete mai mari sunt mai apreciate pe piata, fapt rezultat din analiza de piata si a datelor secundare.
Forma	Fara ajustari.
Alte ajustari	Nu au fost necesare alte ajustari.

In consecinta, avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile au inregistrat ajustari, iar proprietatea comparabila nr. 1 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta, fiind si cea mai apropiata de proprietatea subiect, avand caracteristici asemanatoare, in opinia mea pretul de vanzare corectat rotunjit al proprietatii comparabile nr. 1, de

12 Euro/mp – 60 lei/mp respectiv 21.900 Euro – 111.000 lei

reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii subiect.

- În ceea ce privește terenurile extravilane, potrivit ofertelor cu proprietăți comparabile identificate, a analizei de piață efectuate precum și a datelor secundare, a fost selectat prețul rotunjit de

3 Euro/mp – respectiv 15 lei/mp
Pășuni: 3.000 Euro/ha – respectiv 15.000 lei/ha

ca fiind valoarea de piață estimată a terenului extravilan.

Evaluarea Activului / Abordari

1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Abordarea prin piata – cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *comparatia directa* – se intemeiaza pe premisa principala aceea ca *valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile*; procedura implica estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii(proprietatea subiect) prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost recent vandute sau cu proprietati similare care sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Comparatia directa

Metoda comparatiei directe si capitalizarea venitului sunt cele mai adecvate atunci cand exista date comparabile, in sensul CMBU. Aceste abordari se utilizeaza in evaluarea proprietatilor imobiliare pentru scopul evaluarii. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Sursele de informații pentru imobilele de comparatie le-am obtinut de pe site-urile imobiliare, de la agentile imobiliare colaboratoare si de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Pentru informatii referitoare la comparabile am consultat site-urile: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.spatiicomerciale.ro, www.multecase.ro.

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza fie analiza pe perechi de date(tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative(tehnica calitativa) pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect. In analiza comparativa cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Ajustarile obtinute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile, ele putand fi exprimate in suma absoluta si/sau procente.

Analiza comparativa se concentreaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele de drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice; elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente tranzactii recente, cu informatii sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

Procedura – etape:

- cercetarea pietei;
- verificarea informatiilor;
- alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu/unitate;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau a unui interval de valori.

Criteriul de comparatie utilizat in functie de care se efectueaza corectiile aplicate in cadrul acestei metode este **pretul pe metru patrat**.

Corectiile aplicate sunt urmatoarele:

a) corectii specifice tranzactiei:

(pot fi analizate numai in succesiunea indicata)

- Dreptul de proprietate transmis;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare;
- Conditii de piata.

b) corectii specifice proprietatii:

(pot fi analizate si in alta succesiune)

- Localizare;
- Caracteristici fizice;
- Caracteristici economice;
- Utilizare;
- Componente non-imobiliare.

In cazul de fata nu s-a putut aplica abordarea prin piata fiind inadecvata, intrucat nu au fost identificate oferte de vanzare sau tranzactii de proprietati similare, iar asemenea proprietati nu se vand si nu se inchiriaza, dat fiind regimul lor juridic.

2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele 3 abordări pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere sau pot să nu fie de natură contractuală, ca de exemplu profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea unei proprietăți imobiliare.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective *plus* valoarea de revanzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea pe baza de venit este fundamentată pe principiile de bază ale activității de evaluare:

- Principiul anticipării: *valoarea provine din beneficii viitoare anticipate care urmează a fi generate de proprietatea deținută;*
- Principiul substitutiei: *un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente;*
- Principiul cererii și ofertei: *prețul unei marfi (proprietăți) variază direct dar nu neapărat și proporțional cu cererea și invers, dar nu neapărat cu oferta;*
- Principiul contribuției: *valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de cât de mult contribuie aceasta la valoarea globală a proprietății.*

Tehnicile de bază utilizate în estimarea prin venit a valorii au fost:

Actualizarea: calcularea valorii prezente (actuale), la data evaluării, a unui flux banesc viitor (de venituri sau cheltuieli);

Rata de actualizare: rata rentabilității utilizată pentru a converti o sumă de bani, platibilă sau de primit în viitor în valoarea prezentă (actuală);

Rata de capitalizare: un divizor (care exprimă rata rentabilității) folosit pentru transformarea unui flux anual constant (uniform) sau cu o creștere constantă în valoarea actuală a capitalului din care provine;

Coeficientul multiplicator: inversul ratei de capitalizare, respectiv un multiplu prin care mărirea anuală a unui flux dat se transformă în valoarea actuală a capitalului;

Rata rentabilității fără risc: reprezintă acel nivel de remunerare a capitalului investit în condiții de risc minim (obligatiuni de stat);

Rata rentabilității capitalului investit de proprietari: raportul procentual dintre profitul net anual din exploatare și capitalul propriu (al acționarilor);

Costul mediu ponderat al capitalului: costul întregului capital investit într-o afacere/proprietate, indiferent de proveniența acestuia (proprietari, bănci etc.).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Metoda capitalizării venitului

Metoda se bazează pe raportarea unui flux de venit/beneficiu economic, aferent unei perioade la o rată de capitalizare, fiind o simplificare a metodei actualizării fluxurilor de lichidități – DCF; are avantajul simplității și ușurinței înțelegerii, aplicabilitatea ei fiind însă limitată la firmele care au sau vor avea o situație relativ stabilă a fluxului de venituri reținut în evaluare.

Relația de calcul:

$$\begin{aligned} \text{Valoarea} &= \text{Venit} / \text{Rată de capitalizare} \\ &\text{sau} \\ \text{Valoarea} &= \text{Venit} \times \text{multiplicator de venit} \end{aligned}$$

În evaluare cel mai adesea se utilizează ca venit (beneficiu economic) în cadrul metodei capitalizării, indicatorul profit net, relația devenind:

$$\text{VCP} = \text{PN} / c$$

unde:

VCP = valoarea întreprinderii prin metoda capitalizării profitului;
PN = profitul net;
c = rata de capitalizare.

Metoda capitalizării profitului este metoda de bază aplicabilă în situațiile în care se estimează o menținere constantă a profitului net pe durata de previziune.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin **metoda capitalizării venitului**.

Proprietățile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obișnuit cumparate ca o investiție, și din punctul de vedere al investitorului, mărimea castigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietății. O premisă de bază a investiției este faptul că, cu cât sunt mai mari castigurile, cu atât mai mare este valoarea. Un investitor care cumpără un activ imobiliar producător de venit de fapt comercializează suma actuală pentru dreptul de a primi o sumă viitoare.

Principiul anticipării este fundamental în această abordare. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor castiguri în viitor, ea poate fi definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare. Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului.

Venitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor subiectului evaluat, fie identificându-l cu așa-numita *capacitate beneficiară*(CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție(capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit(rată de capitalizare), fie prin înmulțirea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietății imobiliare prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează un venit lunar exprimat în euro/mp (**Ch**) obținabil din închirierea proprietății imobiliare;
- se calculează Venitul Brut Potential (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă(grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$\mathbf{VBP = Ch \times Au \times 12 \text{ luni}}$$

- se estimează un Grad de nerealizare (**Gno**) aferent perioade corespunzătoare de neocupare;
- se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de nerealizare:

$$\mathbf{VBE = VBP \times (1 - Gno)}$$

- se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.
- se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv:

$$\mathbf{VNE = VBE - CH}$$

- pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare(c). Legătura dintre valoare și veniturile nete generate de exploatarea proprietății este făcută de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (**c**) este un coeficient ce permite transformarea venitului în valoare.

Valoarea de randament a proprietății, obținută prin capitalizarea venitului se calculează cu formula:

$$\mathbf{Vr = VNE/c,}$$

unde: - **VNE** = venitul net din exploatare

- **c** = rata de capitalizare

În cazul de față nu s-a putut aplica abordarea prin venit fiind inadecvată, întrucât nu au fost identificate oferte de vânzare sau tranzacții de proprietăți similare, iar asemenea proprietăți nu se vând și nu se închiriază, dat fiind regimul lor juridic.

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include:

- ✓ constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- ✓ constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ✓ constructii aflate in faza de proiect;
- ✓ constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul alege intre cele doua tipuri de cost de nou – *costul de inlocuire* si *costul de reconstruire* – si utilizeaza unul din aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari, asigurandu-se ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare. Este recomandat aplicarea costului de inlocuire si numai daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce a fost luat in considerare acest cost.

In cazul constructiilor speciale, atunci cand nu sunt disponibile informatii cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizati indici de cost adecvati pentru a transforma costurile istorice intr-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea constructiilor sunt:

- metoda comparatiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie sa fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate in raportul de evaluare. Ori de cate ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din doua surse de date credibile, diferite, inainte de a fi utilizate in raport.

In abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse in costul de construire si sunt in sarcina constructorului. De regula, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care constructia se realizeaza in mai putin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o constructie sunt urmatoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizica, ce poate fi:
 - recuperabila (reparatii neefectuate la timp);
 - nerecuperabila – elemente cu viata scurta;
 - nerecuperabila – elemente cu viata lunga;
- b) deprecierea (neadecvarea) functionala, ce poate fi:
 - recuperabila;
 - nerecuperabila;
- c) deprecierea externa (economica).

Evaluatorul nu trebuie sa confunde conceptul de depreciere din acceptiunea evaluarii, cu conceptul contabil de depreciere care se refera la amortizarea imobilizarilor corporale.

Modalitatea de estimare a costului de nou si a depreciierilor trebuie sa fie prezentata in raportul de evaluare insotita de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Nu este permisa utilizarea unor forme ale deprecierei fara a fi prezentata modalitatea de estimare a acestora.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a 3 cauze majore, care pot acționa separate sau împreună:

➤ *Deprecierea fizică* reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în *Anexa 2 Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul al vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării*.

➤ *Deprecierea funcțională* este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Este cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine deprecierea funcțională. În cazul utilizării costului de reconstruire la clădirile monument istoric sau cultural, deprecierea totală este costul de restaurare și nu este cazul să se determine depreciere funcțională. Când evaluatorul, în mod excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant, complet și bazat pe evidențele din piața imobiliară specifică.

➤ *Deprecierea externă (economică)* reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală(cumulată)** a construcției.

Etape:

- A.** Estimarea valorii de piață a terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa
- B.** Stabilirea costului de înlocuire a construcției la care se va adăuga valoare terenului și se va obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare.

❖ Stabilirea costului de înlocuire a construcției

Metoda comparațiilor unitare

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Ca surse de costuri unitare au fost utilizate Cataloagele de costuri: Costuri de reconstruire – costuri de înlocuire – Editura IROVAL București 2024 – Corneliu Schiopu.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- metoda preluării de pe piață;
- metoda vârstă – durata de viață;
- metoda segregării.

Evaluatorul a optat pentru aplicarea **metodei varsta – durata de viața economică**, considerând-o complexă, singură în măsură să ofere date cât mai laborioase și informații suficiente, care, împreună cu constatările desprinse în urma inspecției proprietății și luând în calcul toate restricțiile (limitările impuse), pot conduce la o predicție cât mai pertinentă.

Pentru a estima deprecierea cumulată aplicând această metodă, costul de nou (reconstruire/inlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției.

Astfel, duratele de viață economice au fost estimate, *ținând seama și de prevederile H.G. nr. 2139/2004 – Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe și Indicativului P 135/1999.*

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) a fost calculată după formula:

$$D_{fn} = D_{uc} / D_{ut} \times 100$$

unde:

- D_{uc} = durata de utilizare consumată
- D_{ut} = durata de utilizare totală.

Valorile de înlocuire actualizate au fost calculate având în vedere și prevederile Ordinului MFP nr. 3471/2008 și ale HG nr. 2139/2004.

A fost determinată prin actualizarea valorii reevaluate la data de 30.06.2025 utilizând Indicii prețurilor de consum (IPC) din perioada de referință, comunicați oficial de Institutul Național de Statistică, în conformitate cu prevederile OMFP nr. 3471/2008 modificat și republicat în anul 2015. În același timp s-a procedat la determinarea deprecierei fizice luând de bază durata normată de funcționare prevăzută de Catalogul normativ aprobat prin HG nr. 2139/2004.

Valoarea justă, a fost stabilită de evaluator ținând cont de starea fizică și funcțională a construcțiilor și de eventualele deprecieri funcționale și externe constatate.

Situația modului de calcul a valorii actualizate, a deprecierei constatate, și a valorii juste este prezentată în anexele 1a, 1d și 1e la prezentul raport de evaluare, parte integrantă din acesta.

1. Cladire administrativa – Sediul Primariei Bucșani

Construcția a fost edificată și dată în funcțiune în anul 1986;

Regim de înălțime : P+2E;

Suprafața construită desfășurată: 400 mp.

**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE
SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL București 2024 - Corneliu Schiopu**

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Primăria Bucșani
	Scd(mp)=	400.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	400.00	546.00	218,400.00	0.997	0.9826	213,956.04
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							213,956.04
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	400.00	1,228.60	491,440.00	0.997	0.9826	481,440.28
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							481,440.28
TOTAL MP		400.00					400.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							695396.32
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	400.00	2566.4	1,026,560.00	0.997	0.9826	1,005,671.76
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							1,005,671.76
Nr. crt.	Înveliitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Înveliitoare tablă zincată / INVTZ	400.00	559.30	223,720.00	0.997	0.9826	219,167.79
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							219,167.79
TOTAL MP		400.00					400.00

TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ	1,224,839.55
TOTAL PREȚ / MP	3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	400.00	322.2	128,880.00	0.997	0.9826	126,257.58
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							126,257.58
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	2.00	4974.7	9,949.40	0.997	0.9826	9,746.95
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							9,746.95
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	400.00	242.4	96,960.00	0.997	0.9826	94,987.08
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							94,987.08
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							230,991.60
TOTAL PREȚ LEI / MP							577.48
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							2,151,227.47
COST DE NOU LEI / MP							5,378.07
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							1,807,754.18
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,519.39

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	1807754.18
Data PIF	1986
Durata de viata economica (ani)	80
Varsta efectiva	39
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	1129305.18

Cost net construcție (lei)	678449.00
----------------------------	-----------

2. Scoala Generala nr. 1 Bucsani

Construcție edificată în anul 1974, reabilitată, modernizată;

Regim de înălțime: P+1E;

Suprafața construită la sol: 831 mp;

Suprafața construită desfășurată: 1341 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL București 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Generala nr. 1 Bucsani
	Scd(mp)=	1341.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	831.00	546.00	453,726.00	0.997	0.9826	444,493.67
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							444,493.67
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	1,341.00	1,228.60	1,647,552.60	0.997	0.9826	1,614,028.53
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							1,614,028.53
TOTAL MP		1,341.00					1,341.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							2058522.20
TOTAL PREȚ / MP							1535.07

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	1,341.00	2566.4	3,441,542.40	0.997	0.9826	3,371,514.58
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							3,371,514.58

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	831.00	559.30	464,778.30	0.997	0.9826	455,321.08
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							455,321.08
TOTAL MP		1,341.00					1,341.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							3,826,835.67
TOTAL PREȚ / MP							2,853.72

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	1,341.00	322.2	432,070.20	0.997	0.9826	423,278.52
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							423,278.52
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	2.00	4974.7	9,949.40	0.997	0.9826	9,746.95
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							9,746.95
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	1,341.00	242.4	325,058.40	0.997	0.9826	318,444.18
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							318,444.18
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							751,469.65
TOTAL PREȚ LEI / MP							560.38
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							6,636,827.52
COST DE NOU LEI / MP							4,949.16
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							5,577,165.98
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,158.96

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	5577165.98
Data PIF	1974
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	51
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	3054506.98
Cost net constructie (lei)	2522659.00

3. Scoala Generala Bucsani-Gradinita

Constructie edificata in anul 2007;
Regim de inaltime: P;
Suprafata construita desfasurata: 953 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Generala Bucsani-Gradinita
	Scd(mp)=	953.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0.00	0.997	0.9826	0.00
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							0.00
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	953.00	1,228.60	1,170,855.80	0.997	0.9826	1,147,031.46
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							1,147,031.46
TOTAL MP		953.00					953.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							1147031.46
TOTAL PREȚ / MP							1203.60

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

1	Finisaj obisnuit / FOBS	477.00	2566.4	1,224,172.80	0.997	0.9826	1,199,263.58
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							1,199,263.58
Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	953.00	559.30	533,012.90	0.997	0.9826	522,167.26
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							522,167.26
TOTAL MP		953.00					953.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							1,721,430.84
TOTAL PREȚ / MP							1,806.33

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	477.00	322.2	153,689.40	0.997	0.9826	150,562.16
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							150,562.16
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	2.00	4974.7	9,949.40	0.997	0.9826	9,746.95
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							9,746.95
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	477.00	242.4	115,624.80	0.997	0.9826	113,272.09
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							113,272.09
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							273,581.20
TOTAL PREȚ LEI / MP							287.07
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							3,142,043.50
COST DE NOU LEI / MP							3,297.00
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							2,640,372.69
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							2,770.59

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	2640372.69
Data PIF	2007
Durata de viata economica (ani)	60
Varsta efectiva	18
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	2005188.69
Cost net constructie (lei)	635184.00

4. Scoala Primara Goleasca

Constructie edificata in anul 1859, reabilitata si modernizata;
Regim de inaltime: P;
Suprafata construita desfasurata: 164 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Primara Goleasca
	Scd(mp)=	164.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	164.00	546.00	89,544.00	0.997	0.9826	87,721.98
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							87,721.98
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	164.00	1,228.60	201,490.40	0.997	0.9826	197,390.51
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							197,390.51
TOTAL MP		164.00					164.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							285112.49
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	164.00	2566.4	420,889.60	0.997	0.9826	412,325.42
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							412,325.42
Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla Lindab / INVTL	197.00	559.30	110,182.10	0.997	0.9826	107,940.14
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							107,940.14
TOTAL MP		164.00					164.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							520,265.56
TOTAL PREȚ / MP							3,172.35

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	164.00	322.2	52,840.80	0.997	0.9826	51,765.61
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							51,765.61
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	164.00	242.4	39,753.60	0.997	0.9826	38,944.70
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							38,944.70
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							95,583.78
TOTAL PREȚ LEI / MP							582.83
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							900,961.83
COST DE NOU LEI / MP							5,493.67
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							757,110.78
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,616.53

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport 0,997=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	757110.78
Data PIF	1859
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	83
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	646330.78
Cost net constructie (lei)	110780.00

5. Gradinita Goleasca

Constructie edificata in anul 1859;

Regim de inaltime: P;

Suprafata construita desfasurata: 67 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Gradinita Goleasca
	Scd(mp)=	67.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	67.00	546.00	36,582.00	0.997	0.9826	35,837.64
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							35,837.64
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	67.00	1,228.60	82,316.20	0.997	0.9826	80,641.25
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							80,641.25
TOTAL MP		67.00					67.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							116478.88
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	67.00	2566.4	171,948.80	0.997	0.9826	168,450.02
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							168,450.02
Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	67.00	559.30	37,473.10	0.997	0.9826	36,710.60
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							36,710.60
TOTAL MP		67.00					67.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							205,160.63
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	67.00	322.2	21,587.40	0.997	0.9826	21,148.14
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							21,148.14
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație incalzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	67.00	242.4	16,240.80	0.997	0.9826	15,910.34
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							15,910.34
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							41,931.96
TOTAL PREȚ LEI / MP							625.85
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							363,571.46
COST DE NOU LEI / MP							5,426.44
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							305,522.24

COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)

4,560.03

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	305522.24
Data PIF	1859
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	83
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	257378.24
Cost net constructie (lei)	48144.00

6. Cladire Consiliul Local Bucsani

Constructie edificata in anul 1912;

Regim de inaltime: P;

Suprafata construita desfasurata: 122 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Cladire Consiliul Local Bucsani
	Scd(mp)=	122.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	122.00	546.00	66,612.00	0.997	0.9826	65,256.59
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							65,256.59
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	122.00	1,228.60	149,889.20	0.997	0.9826	146,839.28
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							146,839.28

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

TOTAL MP	122.00	122.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ		212095.88
TOTAL PREȚ / MP		1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	122.00	2566.4	313,100.80	0.997	0.9826	306,729.89
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							306,729.89
Nr. crt.	Învelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Învelitoare tabla zincată / INVTZ	122.00	559.30	68,234.60	0.997	0.9826	66,846.18
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							66,846.18
TOTAL MP		122.00					122.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							373,576.06
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	122.00	322.2	39,308.40	0.997	0.9826	38,508.56
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							38,508.56
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	122.00	242.4	29,572.80	0.997	0.9826	28,971.06
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							28,971.06
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							72,353.09
TOTAL PREȚ LEI / MP							593.06
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							658,025.04

COST DE NOU LEI / MP	5,393.65
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)	552,962.21
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)	4,532.48

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	555962.21
Data PIF	1912
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	83
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	451249.21
Cost net constructie (lei)	104713.00

7. Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat

Constructie edificata in anul 1936, modernizata;

Regim de inaltime: P;

Suprafata construita desfasurata: 154 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat
	Scd(mp)=	154.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	154.00	546.00	84,084.00	0.997	0.9826	82,373.08
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							82,373.08
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	154.00	1,228.60	189,204.40	0.997	0.9826	185,354.51
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							185,354.51
TOTAL MP		154.00					154.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							267727.58
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	154.00	2566.4	395,225.60	0.997	0.9826	387,183.63
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							387,183.63
Nr. crt.	Învelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Învelitoare tabla zincată / INVTZ	154.00	559.30	86,132.20	0.997	0.9826	84,379.60
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							84,379.60
TOTAL MP		154.00					154.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							471,563.23
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	154.00	322.2	49,618.80	0.997	0.9826	48,609.17
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							48,609.17
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	2.00	4974.7	9,949.40	0.997	0.9826	9,746.95
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							9,746.95
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	154.00	242.4	37,329.60	0.997	0.9826	36,570.02
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							36,570.02
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							94,926.14

TOTAL PREȚ LEI / MP	616.40
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE	834,216.95
COST DE NOU LEI / MP	5,416.99
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)	701,022.65
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)	4,552.10

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	701022.65
Data PIF	1936
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	89
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	386733.65
Cost net constructie (lei)	314289.00

8. Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat

Constructie edificata in anul 1962, modernizata;
Regim de inaltime: P;
Suprafata construita desfasurata: 227 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat
	Scd(mp)=	227.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	227.00	546.00	123,942.00	0.997	0.9826	121,420.05
2							0.00

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

TOTAL INFRASTRUCURĂ							121,420.05
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	227.00	1,228.60	278,892.20	0.997	0.9826	273,217.36
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							273,217.36
TOTAL MP		227.00					227.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							394637.41
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	227.00	2566.4	582,572.80	0.997	0.9826	570,718.73
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							570,718.73
Nr. crt.	Învelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Învelitoare tabla zincată / INVTZ	227.00	559.30	126,961.10	0.997	0.9826	124,377.72
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							124,377.72
TOTAL MP		227.00					227.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							695,096.45
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	227.00	322.2	73,139.40	0.997	0.9826	71,651.17
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							71,651.17
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	2.00	4974.7	9,949.40	0.997	0.9826	9,746.95
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							9,746.95
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE

1	INCCONV	227.00	242.4	55,024.80	0.997	0.9826	53,905.17
2							0.00
TOTAL INSTALATAȚII ÎNCĂLZIRE							53,905.17
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							135,303.29
TOTAL PREȚ LEI / MP							596.05
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							1,225,037.15
COST DE NOU LEI / MP							5,396.64
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							1,029,442.98
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,534.99

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	1029442.98
Data PIF	1962
Durata de viata economica (ani)	80
Varsta efectiva	63
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	932592.98
Cost net constructie (lei)	96850.00

9. Scoala noua Vadu Lat

Constructie edificata in anul 2007;

Regim de inaltime: P;

Suprafata construita desfasurata: 324 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala noua Vadu Lat
	Scd(mp)=	324.00	Su(mp)=

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	324.00	546.00	176,904.00	0.997	0.9826	173,304.39
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							173,304.39
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	324.00	1,228.60	398,066.40	0.997	0.9826	389,966.62
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							389,966.62
TOTAL MP		324.00					324.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							563271.02
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	324.00	2566.4	831,513.60	0.997	0.9826	814,594.13
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							814,594.13
Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	324.00	559.30	181,213.20	0.997	0.9826	177,525.91
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							177,525.91
TOTAL MP		324.00					324.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							992,120.04
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	324.00	322.2	104,392.80	0.997	0.9826	102,268.64
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							102,268.64
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00

TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	324.00	242.4	78,537.60	0.997	0.9826	76,939.53
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							76,939.53
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							184,081.64
TOTAL PREȚ LEI / MP							568.15
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							1,739,472.70
COST DE NOU LEI / MP							5,368.74
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							1,461,741.76
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,511.55

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	1461741.76
Data PIF	2007
Durata de viața economică (ani)	60
Varsta efectivă	18
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	1174656.76
Cost net construcție (lei)	287085.00

10. Scoala Generala Podisor

Construcție edificată în anul 1950, modernizată;

Regim de înălțime: P;

Suprafața construită desfășurată: 326 mp.

**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE
SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL București 2024 - Corneliu Schiopu**

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu		Scoala Generala Podisor			
	Scd(mp)=	326.00	Su(mp)=				

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	326.00	546.00	177,996.00	0.997	0.9826	174,374.17
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							174,374.17
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	326.00	1,228.60	400,523.60	0.997	0.9826	392,373.83
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							392,373.83
TOTAL MP		326.00					326.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							566748.00
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	326.00	2566.4	836,646.40	0.997	0.9826	819,622.49
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							819,622.49
Nr. crt.	Înveliț / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Înveliț tablă zincată / INVTZ	326.00	559.30	182,331.80	0.997	0.9826	178,621.75
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							178,621.75
TOTAL MP		326.00					326.00

TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ	998,244.24
TOTAL PREȚ / MP	3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	326.00	322.2	105,037.20	0.997	0.9826	102,899.92
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							102,899.92
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	326.00	242.4	79,022.40	0.997	0.9826	77,414.47
2							0.00
TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE							77,414.47
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							185,187.87
TOTAL PREȚ LEI / MP							568.06
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							1,750,180.10
COST DE NOU LEI / MP							5,368.65
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							1,470,739.58
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,511.47

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	1470739.58
Data PIF	1950
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	75
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	1073746.58

Cost net construcție (lei)

396993.00

11. Scoala Primara Obedeni

Construcție edificată în anul 1874, reabilitată și modernizată;

Regim de înălțime: P;

Suprafața construită desfășurată: 216 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL București 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu		Scoala Primara Obedeni			
	Scd(mp)=	216.00	Su(mp)=				

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	216.00	546.00	117,936.00	0.997	0.9826	115,536.26
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							115,536.26
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	216.00	1,228.60	265,377.60	0.997	0.9826	259,977.75
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							259,977.75
TOTAL MP		216.00					216.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							375514.01
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	216.00	2566.4	554,342.40	0.997	0.9826	543,062.75
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							543,062.75
Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE

1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	216.00	559.30	120,808.80	0.997	0.9826	118,350.61
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							118,350.61
TOTAL MP		216.00					216.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							661,413.36
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	216.00	322.2	69,595.20	0.997	0.9826	68,179.09
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							68,179.09
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	216.00	242.4	52,358.40	0.997	0.9826	51,293.02
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							51,293.02
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							124,345.59
TOTAL PREȚ LEI / MP							575.67
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							1,161,272.96
COST DE NOU LEI / MP							5,376.26
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							975,859.63
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,517.87

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	975859.63
Data PIF	1874
Durata de viata economica (ani)	100

Varsta efectiva	83
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	804221.63
Cost net constructie (lei)	171638.00

12. Scoala Generala Uiesti

Constructie edificata in anul 1859, reabilitata si modernizata;

Regim de inaltime: P;

Suprafata construita desfasurata: 515 mp.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUIRE SAU DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL Bucuresti 2024 - Corneliu Schiopu

ADRESA CLĂDIRII:		COMUNA BUCȘANI, jud. Giurgiu	Scoala Generala Uiesti
	Scd(mp)=	515.00	Su(mp)=

Nr. crt.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	515.00	546.00	281,190.00	0.997	0.9826	275,468.40
2							0.00
TOTAL INFRASTRUCURĂ							275,468.40
Nr. crt.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Zidarie / 6ZIDCAR24PFS	515.00	1,228.60	632,729.00	0.997	0.9826	619,854.36
2							0.00
TOTAL SUPRASTRUCTURA							619,854.36
TOTAL MP		515.00					515.00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							895322.76
TOTAL PREȚ / MP							1738.49

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj obisnuit / FOBS	515.00	2566.4	1,321,696.00	0.997	0.9826	1,294,802.39
2							0.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR							1,294,802.39

EVALUARE PATRIMONIU COMUNA BUCȘANI – JUDEȚUL GIURGIU

Nr. crt.	Invelitoare / terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Invelitoare tabla zincata / INVTZ	515.00	559.30	288,039.50	0.997	0.9826	282,178.53
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							282,178.53
TOTAL MP		515.00					515.00
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							1,576,980.92
TOTAL PREȚ / MP							3,062.10

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice / ELINGR	515.00	322.2	165,933.00	0.997	0.9826	162,556.63
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							162,556.63
Nr. crt.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații sanitare Lavoar + WC/ LAVWC	1.00	4974.7	4,974.70	0.997	0.9826	4,873.48
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,873.48
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	515.00	242.4	124,836.00	0.997	0.9826	122,295.86
2							0.00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							122,295.86
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							289,725.97
TOTAL PREȚ LEI / MP							562.57
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							2,762,029.65
COST DE NOU LEI / MP							5,363.16
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)							2,321,033.32
COST DE NOU LEI / MP (FARA TVA)							4,506.86

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997**=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă **0,9826**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA de 19%

Estimare depreciere cumulata conform P135/1999

Cost de nou total (lei)	2321033.32
Data PIF	1859
Durata de viata economica (ani)	100
Varsta efectiva	83
Depreciere cumulata conform P135/1999 (lei)	2044834.32
Cost net constructie (lei)	276199.00

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

✓ Adecvarea / Precizia / Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor despre o anumita comparabila sau o anumita abordare.

In cazul abordarilor prin piata si prin venit cantitatea informatiilor este mai mare decat in cazul celorlalte abordari.

Astfel, avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, valoarea justa estimata a proprietatilor imobiliare aflate in proprietatea CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI BUCȘANI, este:

REZULTATUL EVALUARII

În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată în cadrul abordării prin piață în cazul terenurilor și a abordării prin cost în cazul construcțiilor, acestea respectând criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate, dar și normele legale în vigoare emise și Standardele de Evaluare ANEVAR.

SPECIFICARE	VALOAREA JUSTA	
	LEI	EURO
DOMENIUL PUBLIC		
TERENURI	31.433.592,00	6.190.518,00
CONSTRUCTII	38.672.202,00	7.616.086,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC	70.105.794,00	13.806.604,00
DOMENIUL PRIVAT		
TERENURI	310.620,00	61.173,00
CONSTRUCTII	1.294.096,00	254.859,00
TOTAL DOMENIUL PRIVAT	1.604.716,00	316.032,00

* Valoarea justa nu conține TVA.

**Curs Valutar la data de 30.06.2025: 1 Euro = 5,0777 Lei.

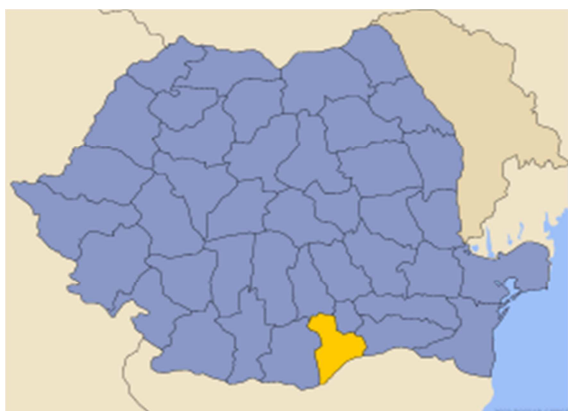
Ec. Corbu Mihai-Iulian
 Evaluator autorizat ANEVAR
 Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101

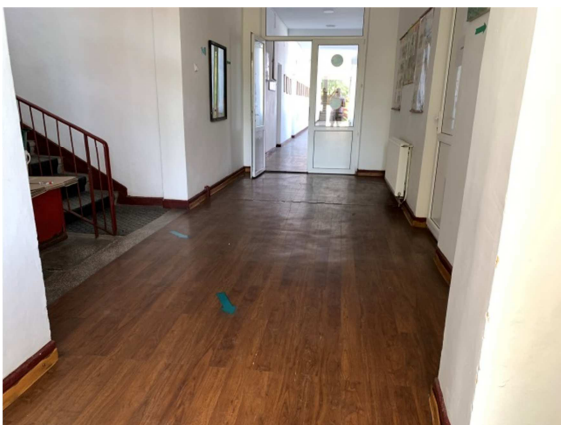
Anexe

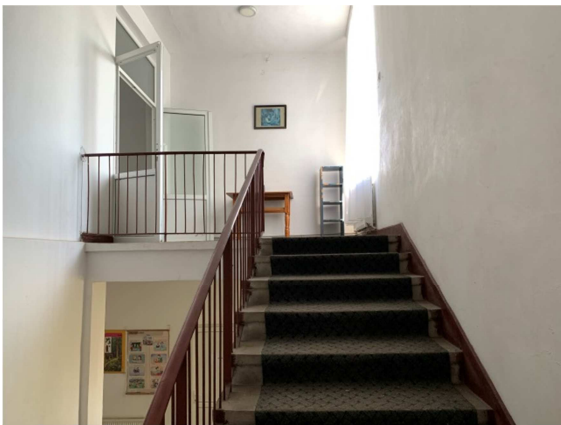
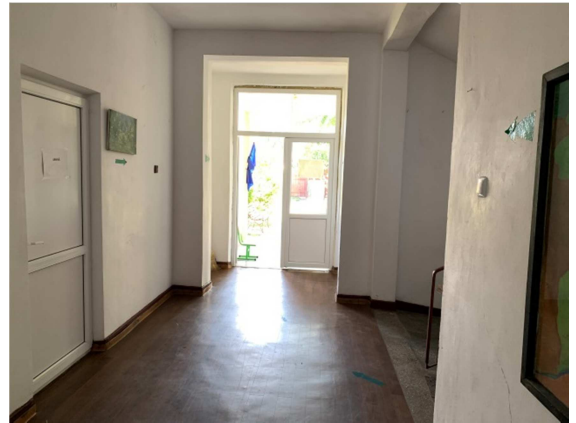
PLANSA FOTO



COMUNA BUCȘANI



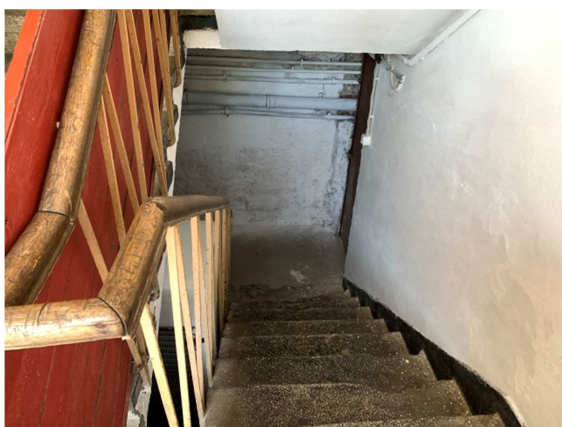
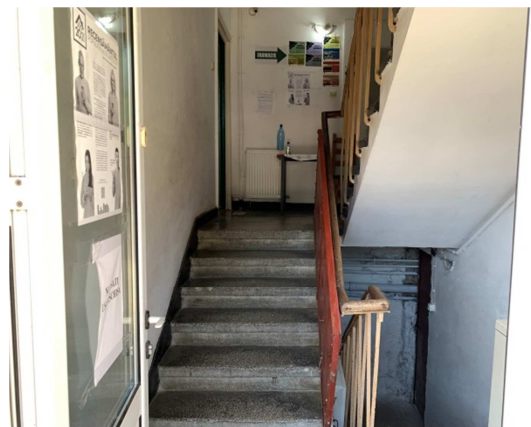




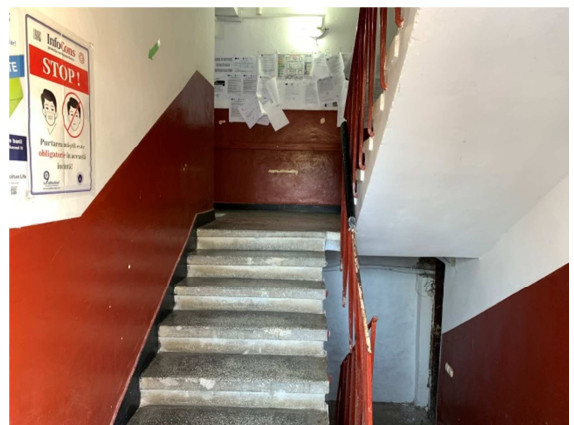


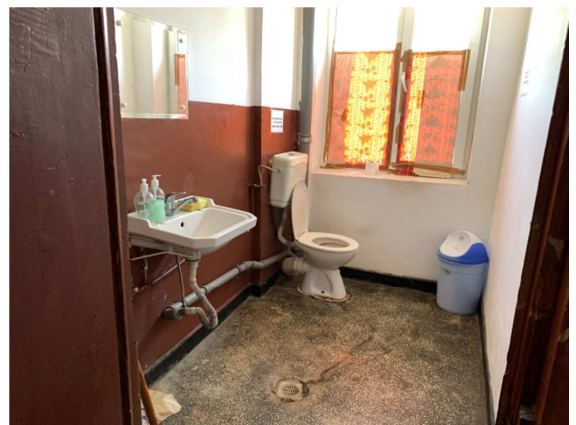
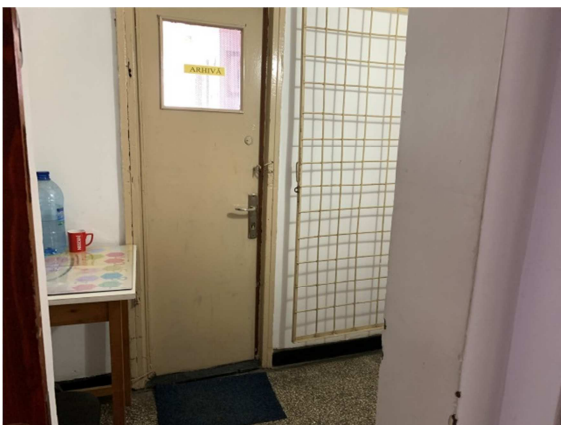
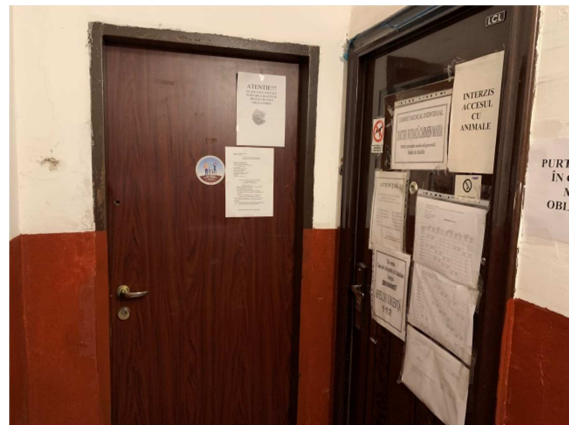
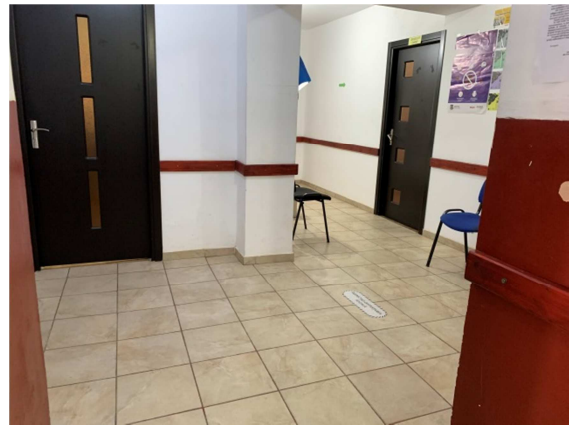


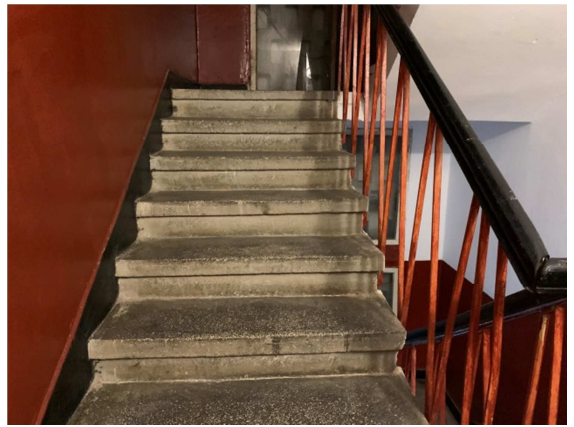
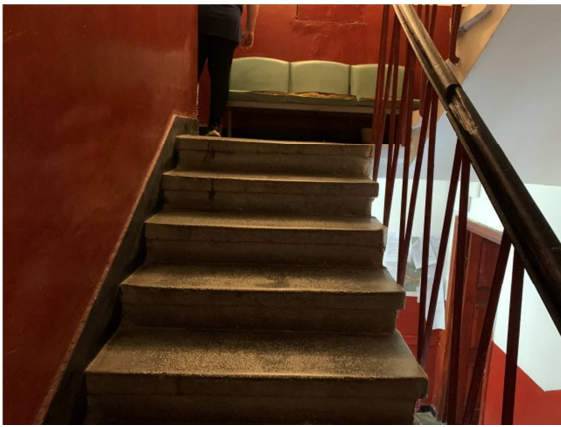


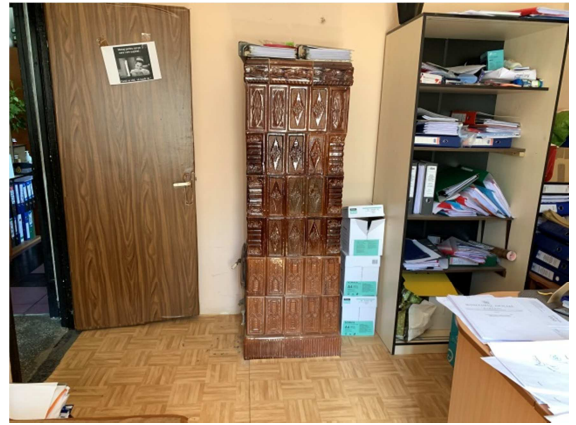
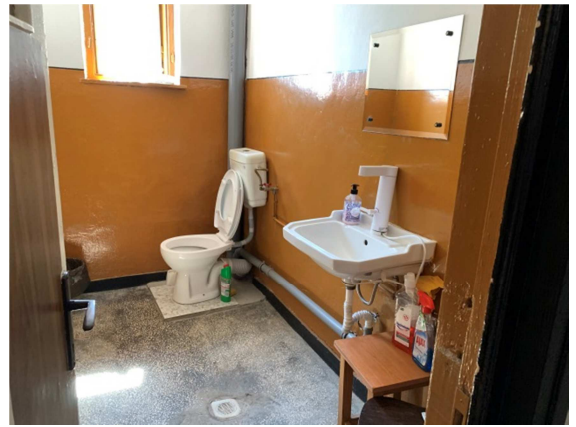
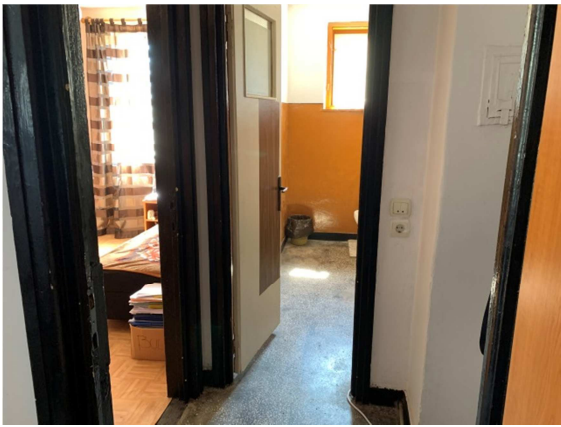


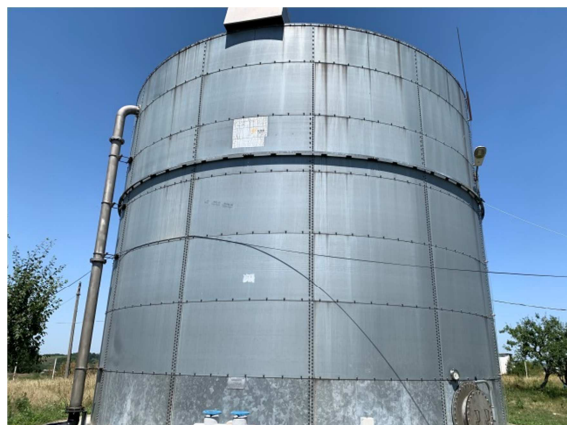














































Comparabila 1



Anunț

[Home](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Bucșani](#) > Teren intravilan 13.551 MP | Vadu Lat | Oportunitate de

140.000 €

10.33 € / mp



Bucșani, Județul Giurgiu

Rate de la 3.162 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere teren

Alexandru Popovici ^ Global Home Romania ^ RealEstate ^ Imobiliare:

Teren intravilan 13.551 MP | Vadu Lat | Oportunitate de investitie |

Va propun spre vanzare un teren intravilan situat in localitatea Vadul Lat, la aproximativ 40 km de Bucuresti, ideal pentru constructia unei case de vacanta, locuinta permanenta sau investitie.

Terenul are o suprafata de 13.551 mp si beneficiaza de acces facil, intr-o zona linistita si cu potential de dezvoltare.

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Detalii teren



Anunț

Clasificare teren:

intravilan

Utilități

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

Alte detalii:

Alexandru Popovici ^ Global Home Romania ^ RealEstate ^ Real Estate:

Land within the city 13,551 sqm | Vadu Lat | Investment opportunity |

I propose for sale a land within the city located in the town of Vadul Lat, approximately 40 km from Bucharest, ideal for the construction of a holiday home, permanent residence or investment.

The land has an area of 13,551 sqm and benefits from easy access, in a quiet area with development potential.

Utilities available at the edge of the property:

- * running water
- * electricity
- * gas network

The property has a pleasant natural setting and is suitable for those who want to retreat from the hustle and bustle of the city, without being far from the capital.

For further details or to arrange a viewing, do not hesitate to contact me.

Calculator de credit ipotecar

Valoare locuință

140.000 €

Durată credit

30 Ani

[+ Anunț](#)[🏠](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Bucșani](#) > [Vânzare teren Bucșani, Obedeni, ideal investitie, 1160](#)**9.000 €**

7.76 € / mp

Bucșani, Județul Giurgiu



Descriere teren

Vânzare teren Bucșani, Obedeni, ideal investitie, 1160 mp, OCAZIE

De vânzare teren 1160 mp, comuna Bucșani, sat Obedeni, județ Giurgiu, cadastru, intabulare. Terenul se află pe strada TEIUSULUI, OBEDENI și are o deschidere destul de mare la stradă. Terenul este intravilan și se află într-o zonă de case, casa batraneasca pe teren.

Preț - 10 Eur/mp

Detalii teren

ID anunț: X50I0300G

Actualizat în: 21 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

[+ Anunț](#)

Rezidențial

Amenajare străzi

Asfaltate

Proprietăți similare

**9.000 €**

Județul Giurgiu, Letca Nouă

1.184 mp teren Construcții

**9.900 €**

Județul Giurgiu, Mihăilești

275 mp teren Construcții

Detalii de contact



Administrator

CENTER IMOBILIARE **PRO**

Abonează-te la newsletter să fii primul care primește cele mai noi recomandări de proprietăți și sfaturi de la experți.

Comparabila 2



Anunț

[Home](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Budeni](#) > Comana intravilan, loturi 527mp/13EMP, Delta, gaze, p**6.845 €**

12.99 € / mp



Budeni, Județul Giurgiu

Descriere teren

Loturi intravilan CC, intre vile, particular, deschidere stradala servitute 24mL/22ml, curent la poarta, gaze in zona, curand apa si canalizare, 650m de viitor Debarcader, Delta Comana- Budeni, pescarie, aproape raul Neajlov, excelenta pozitionare.

Drum de servitute 5m latime, IDEAL case modulare (vezi foto)

Ideal pentru vile sau case modulare, investitie si castig IMEDIAT, dezvoltare imobiliara, gazele fiind in zona.

11 loturi ramase de 527mp, 12.99E/mp (restul sunt vandute/antamate). Loturile 1, 2, 3 si 14 (din 15) sunt vandute.

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: XVBB03PH4

Actualizat în: 09 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan



> Vânzare > Terenuri construcții > Județul Giurgiu > Bolintin-Vale > Vanzare teren Bolintin Vale - Malul Spart

**135.315 €**

15 € / mp



Bolintin-Vale, Județul Giurgiu

Rate de la 3.056 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere teren

Teren intravilan suprafata 9021 mp, deschidere la 2 drumuri (23 m cu 22 m), utilitati (gaze, lumina, apa), drum asfaltat. Pret 15 eur/mp negociabil.

Detalii teren

ID anunț: XVB903R0R

Actualizat în: 25 Iunie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

23 m

Utilități

Comision

[+ Anunț](#)[🏠](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Hotarele](#) > **Teren 15000 mp,intravilan, deschidere 76 ml la DN 5A****160.000 €**

10.67 € / mp



Hotarele, Județul Giurgiu

Rate de la 3.614 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere teren

Teren compact intravilan, cu deschidere de 76 metri liniari la soseaua națională 5A. Terenul se pretează la parcelare. Toate utilitățile sunt prezente la marginea terenului. Acte pregătite pentru vânzare. Pret negociabil.

Detalii teren

ID anunț: XV0603V4J

Actualizat în: 26 Iunie 2025

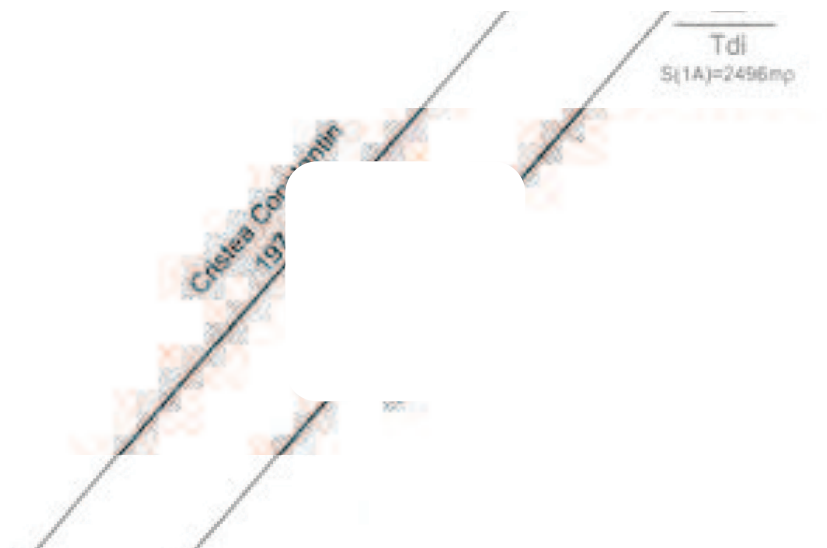
Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

76 m

Utilități

[+ Anunț](#)[🏠](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Joița](#) > **Teren Intravilan I Joița I 2500mp**

3

25.000 €

10 € / mp

Joița, Județul Giurgiu



Descriere teren

ID :P182915

IPROPERTY INVESTMENT va prezinta spre vanzare un teren intravilan aflat in comuna Joița , Jud. Giurgiu . Terenul are suprafata de 2496 mp cu o deschidere de 13 mp Va asteptam sa-l vedem impreuna ! Agent Adrian Ion

Detalii teren

ID anunț: XFJN1300R

Actualizat în: 12 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

13 m

Utilități



SIMOBILIARE >

< Înapoi



Toate imaginile (4)

Video

Sabareni în apropierea Padurii Cereanca- Teren de Vanzare

60 000 € 12 €/m²

Strada Sondei, Sabareni, Giurgiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Mesaj

Sună

Teren intravilan cu potențial deosebit situat în Săbăreni la doar câțiva pași de Pădurea Cereanca. Acces facil dinspre Autostrada A1 sau Șoseaua București-Târgoviște ceea ce îl transformă într-o oportunitate excelentă pentru dezvoltatori sau familii care doresc să construiască împreună cu prietenii sau rude câteva locuințe în afara agitației orașului.

Destinație: Construcții rezidențiale P+1

Accesibilitate: Autostradă A1 și Șoseaua București-Târgoviște

Vicinătate: Cartiere noi construite

Cadru Natural: Apropiere de Pădurea Cereanca – aer curat și liniște

Suprafață: Ideală pentru case individuale sau dezvoltări rezidențiale

Preț Competitiv: 12 euro/mp

Acest preț reprezintă una dintre cele mai atractive oferte din zonă oferindu-vă oportunitatea unei investiții sigure și avantajoase.

Locul Ideal pentru Casa Ta sau Proiectul Tău Rezidențial!

Nu rata șansa de a construi într-o zonă în plină dezvoltare cu acces rapid către București și avantajul naturii la doar câțiva pași.

Sună acum pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări!

Mai puțin ^

ID: 9610234

 **Raportează**

ID în birou: P184802

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 22.07.2025

Data

Modificare

Preț



Sună

storia

APULUM94 >

< Înapoi

Toate imaginile (20)

Video

GIURGIU - COM. BUCSANI (OBEDENI) CASA COCHETA DE VANZARE 49K EUR NEG

44 000 €

733 €/m²

Publicitate

BCR

Calculeaza rata lunara ⓘ

Obedeni, Bucsani, Giurgiu

Case de vânzare

Suprafață utilă:	60 m ²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	☑ sobă ☑ centrală pe gaz
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Mesaj

Sună

Descriere

Compania imobiliara Apulum94 are placerea sa va aduca in atentie o casa de vanzare + teren 5000 mp în jud. Giurgiu, comuna Bucsani, sat Obedeni, pe Șoseaua Principala, la aprox. 50 km București.

Casa, ridicata în anii 50, are aprox. 55 mp (Cf. acte, suprafata casei este de 60 mp), cu structura de rezistenta din busteni de lemn plus ziduri de caramida, este recent renovata și dispune de 2 camere, hol și baie + veranda spațioasă.

Pe acoperișul din tabla și scândură noua sunt montate 5 panouri solare.
Imbunatatiri: fereste și usa termopan, parchet nou, gresie si faianță, obiecte sanitare și cabina de dus, noi.

Terenul intravilan este de 2200 mp, excelent pentru culturi agricole și creșterea animalelor, iar cel extravilan este de 2800 mp.

Pe terenul intravilan se afla doua construcții adiacente: o magazie din tabla, generoasa, pentru depozitare și o construcție din cărămidă, lemn și tabla, destinata creșterii păsărilor de curte, cu pod și teren împrejmuit cu sarma și apa trasa.

Proprietatea este dotata cu un put și o fântână, ideale pentru irigații.

Pret: 49 000 euro negociabil.

Pentru detalii sau programari la vizualizare, astept mesajul dvs.

Agent imobiliar: Aurelian Popescu
Apulum94 – Un partener de cursa lunga!

Mai puțin ^

ID: 9427046

Raportează

ID în birou: CP2526043

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 22.07.2025

Data		Modificare	Preț

Sună

< Înapoi



Toate imaginile (8)

casa de vanzare la tara

51 500 € 572 €/m²

Publicitate

[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ**Bucsani, Bucsani, Giurgiu**

Case de vânzare

Suprafață utilă:	90 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații

Mesaj**Sună**

Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Parcelă și împrejurimi



Descriere

Vand casa la tara, cca 40 km de Bucuresti, Jud Giurgiu, com Bucsani, str. Principala 156.

La intrare se afla o constructie tip magazin P+1, amprenta 24 mp.

Casa e compusa din 3 dormitoare, living ,hol, bucatarie cu debara, baie.

Mai sunt garaj auto,dependinte cospodaresti, gradina zarzavat cu solar,livada pomi fructiferi cu iesire la raul Neajlov.

Casa e izolata termic cu polistiren, decorativa, geamuri termopan.

Incalzire cu centrala lemne si brichete, sobe teracota in dormitoare.

Casa se vinde mobilata cu toate accesoriile necesare, aragaz cu butelie, boiler electric, tv color HD, masina automata de spalat, ect.

Apa curenta si put in gradina de zarzavat.

Sistem de supraveghere 4 camere exterioare.

Casa e din caramida cu placa turnata.

Magazinul e din boltarii, constructie noua.

Teren total 3800 mp.

Mai puțin

ID: 8917899

Raportează



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Sună

Vânzare > Case individuale > Județul Giurgiu > Bucșani > 4+ cam > VANZARE CASA INDIVIDUALA



45.000 €

Bucșani, Județul Giurgiu

Rate de la 1.016 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere casă

LA 70 KM, DE BUCURESTI LOC BUCSANI SAT OBEDENI CATRE ROATA DE JUD, ACCES PE ASFALT AUTO, JUD. GIURGIU , O FRUMOASA CASA DE TARA SPECTACULOASA CA IN POVESTI CU 3000 MP, POMII FRUCTIFERII, VITA DE VIE, CASA 4 CAMERE DIN BCA SI CARAMIDA SI CARPICI, BAIE IN CASA , WC, TOTUL MOBILAT UTILAT, BUTOAIE DE FIBRA DE PLASTIC. MAGAZII DEPOZITARE , COTETE, BECI, GARAJ AUTO, MERITA VAZUTA ,PRET 45000 EURO ,RUGAM SI OFERIM MAXIMA SERIOZITATE COMISION AGENTIA IMOBILIARA 2500E+TVA FACTURABILI

- Calorifere
- Sobă/teracotă
- 10 Parcări
- 1 Garaj
- Bine întreținut (Bună)
- Zonă rurală

Detalii casă

ID anunț: X5F40106U	Actualizat în: 22 Iulie 2025
Suprafață construită:	150 mp
Suprafață desfășurată:	100 mp
Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1
Front stradal:	20 m
Învelitoare acoperiș:	Tabla
An construcție:	1950 (Finalizată)
Structură rezistență:	BCA
Regim înălțime:	P

Utilități

Utilități

- Apă
- Fosa septică

Acces internet

Anunț

Amenajare străzi

Asfaltate

Iluminat stradal

Comision

2500 EU+TVA FACTURABIL%

Detalii despre preț și costuri

Costuri cu achiziția

Fără credit

3.297 RON

Credit ipotecar

4.406 RON

Noua casă

368 RON
+ taxe notariale

Vezi detalii...

Calculator de credit ipotecar

Valoare locuință

45.000 €

Durată credit

30 Ani

Avans

15 %

Sumă creditată: 38.250 € (193.947 RON)

Dobândă

4.79%

Rată lunară

RON 1.016

Află cât poți obține

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-bucsan-4-camere-257674416

2/4

Vânzare > Case individuale > Județul Giurgiu > Bucșani > 3 cam > Vanzare Casa Giurgiu Bucsani 3 camere, baie, bucatarie, garaj, constructie 1993



44.900 €

Bucșani, Județul Giurgiu

Rate de la 1.014 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere casă

Agentie imobiliara comision 3 % - ofera casa singur curte Judetul Giurgiu Comuna Bucsani - 3 camere cu baie si bucatarie, garaj separat-lipit de casa de 19 mp.
Suprafata casa 62 mp construiti, autorizatie de constructie, intabulare si cadastru.
Apa este de la putul din curte.
Centrala pe gaz montata anul trecut - gazele sunt de la butelie - in comuna nu sunt trase inca gazele.
A fost renovta partial anul trecut - termopan, centrala acoperis etc.
Este libera la vanzare.

- Grădină
- Curte
- Centrală proprie
- Parcare stradală
- 1 Garaj
- Bine întreținut (Bună)
- Zonă rurală

Detalii casă

ID anunț: X3CP01028	Actualizat în: 22 Iulie 2025
Suprafață construită:	81 mp
Suprafață desfășurată:	62 mp
Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1
Front stradal:	26 m
Învelitoare acoperiș:	Tabla
An construcție:	1993 (Finalizată)
Structură rezistență:	Beton
Regim înălțime:	P

Utilități

Utilități

- Curent
- Fosa septică

Metal

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVC

Amenajare străzi

Asfaltate

Comision

3 %

Alte detalii despre preț:

discutabil

Detalii despre preț și costuri

Costuri cu achiziția



Fără credit

3.291 RON



Credit ipotecar

4.399 RON



Noua casă

368 RON
+ taxe notariale

[Vezi detalii...](#)

Calculator de credit ipotecar

Valoare locuință

44.900 €

Durată credit

30 Ani

Avans

15 %

Sumă creditată: 38.165 € (193.516 RON)

🏠 > Vânzare > Terenuri agricole > Județul Giurgiu > Roata de Jos > Teren agricol extravilan de 1479600 mp, în Roata de Jos



Teren arabil de 147 hectare in Giurgiu

1.035.720 € 0.70 € / mp

Roata de Jos, Județul Giurgiu

Extravilan Agricol f.s. 200 m



 [Whatsapp](#)  [Facebook](#)  [Messenger](#)  [Copiază](#)

 [Raportează anunț](#)

Descriere

Teren agricol extravilan de 1479600 mp, în Roata de Jos

Teren arabil de 147 hectare in Giurgiu

Va prezentam o oportunitate exceptionala de investitie in teren agricol in Giurgiu, unul dintre cele mai fertile si promitatoare teritorii agricole din Romania.

Caracteristici Cheie:

Locatie: Giurgiu, Romania

Suprafata Totala: 147.96 Hectare

Subdiviziuni Disponibile:

Baneasa 6.42 Hectare

Daia 1.75 Hectare

Gogosari 4.59 Hectare

Izvoarele 9.81 Hectare

Marsa 11.23 Hectare

Oinacu 4.38 Hectare

Rasuceni 8.35 Hectare

Roata De Jos 81.29 Hectare

Toporu 20.14 Hectare

Aceste terenuri sunt ideale pentru investitii agricole diverse, inclusiv culturi cerealiere, legumicultura e...

Trimite mesaj

Sună acum

Anunț

Suprafață teren:	1479600 mp
Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Front stradal:	200 m

Vezi toate specificatiile



Trasca Tudor
Real Estate Consultant
PROPERTY LAB



0730650235
0374484484

Trimite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Proprietăți similare



17.500 €

Județul Giurgiu, Grădinari

2513 mp



4.625.000 €

Județul Giurgiu, Sud

185000 mp



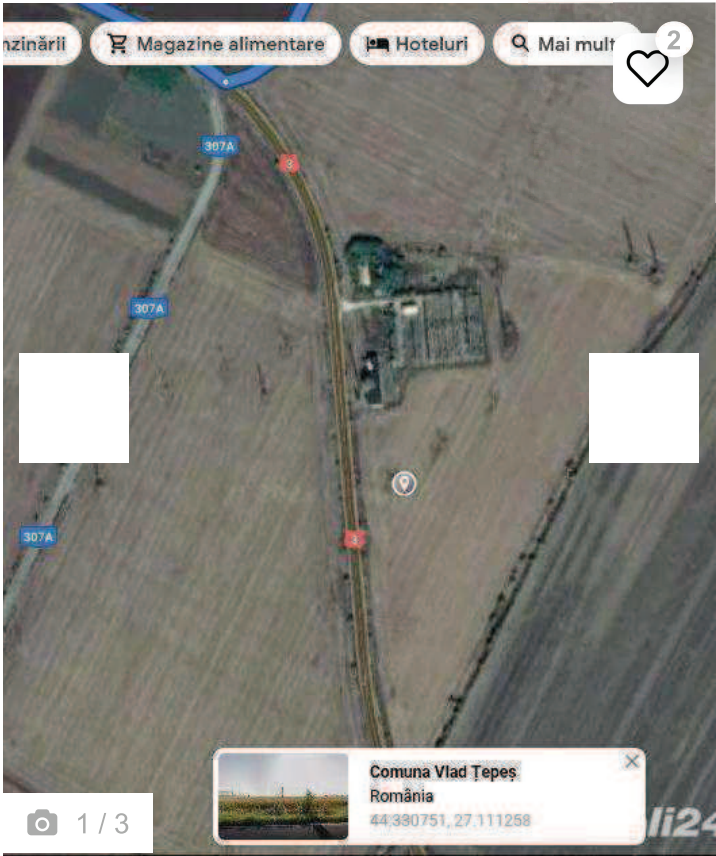
120.000 €

Județul Giurgiu, Adunații-Copăcenii

8700 mp

Detalii de contact

Sună acum



Specificații

Suprafata terenului	17111, 0 m ²
Front stradal	2

publi24.ro

electrică...2500m deschidere DN3 ...1000m islaz tot
terenul este cadastrat are un singur proprietar

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Pentru a contacta
acest utilizator, intră
în contul tău
Publi24.ro sau
creează-ți rapid un
cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-
te

🏷 FĂ OFERTĂ

👁 Vizualizări: 379

⚠ Raportează



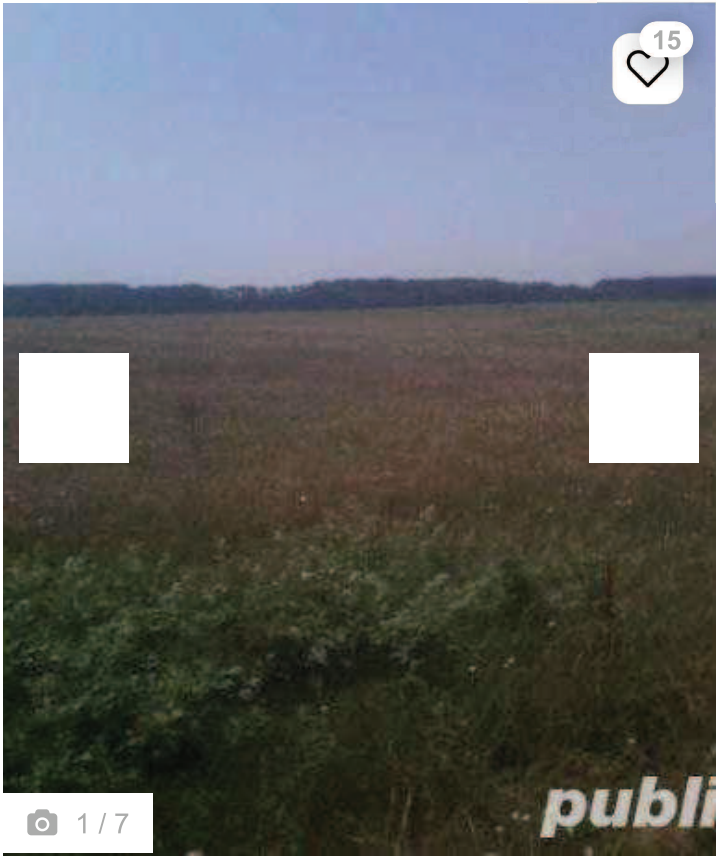
NICOLAE GABRIEL BARBU

[Vezi toate anunțurile](#)

+ Urmărește

Distribuie anunțul pe





Specificații

Suprafata terenului	12200, 0 m ²
Front stradal	44.47
Cod de identificare	Vecin cu DJ412B

Descriere

Vand; TEREN NEINUNDABIL cu conducta de gaze ce trece pe sub el, pe lățime si electricitate la maxim 100 m distanta, sau va furnizez contra cost sistem electric si eolian de 2-5 kW, la pret modic.

romimo.ro

m, Zona Metropolitana Bucuresti, Mihailesti, vecin cu DJ 412B. Terenul are pe toata lungimea lui un canal trapezoidal, adanc de 2 m si lat de 2 m, care poate fi folosit dupa ce se umple cu apa, in diferite scopuri, piscicultura, cresterea rate, gaste, irigat.

Terenul are acces la electricitate si gaze.

Conducta de gaz trece pe sub teren, paralel cu DJ412B.

Ce teren in sudul tari are un pret mai mic decat terenul acesta, acum al meu, peste cateva zile poate al d-voastra daca vreti o astfel de suprafata de 12200 mp, cu astfel de dimensiuni si utilitati, plus cu accesul la un canal de 2 m adancime, 2 m latime la suprafata si 1 m la baza, ce confera posibilitatea de stocare 3 mc, 3000 litri apa pentru fiecare metru lungime canal, pentru diferite scopuri tehnice si economice., helesteu de peste, inclusiv cresterea ratelor, gastelor, irigat terenul cultivat.

Pentru pozitionare exacta accesati satelit Google din dreapta sus. Terenul se afla la 15 km de Cora Alexandriasuprafata totala: 12200, Front stradal: 44,47

Pentru a contacta
acest utilizator, intră
în contul tău
Romimo.ro sau
creează-ți rapid un
cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-
te

 **FĂ OFERTĂ**

Căutare 🔍

[← Înapoi](#)



37 800 €

Arată mai multe

AD-ID-273
ID-HUNHU
ID-AD-CE-AUS

Persoana fizica

Suprafata utila: 37 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

[action]=redirector&ref[0][method]=index]

DESCRIERE

Terenuri de vânzare conform OUG nr. 104/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014

Bună ziua!

Particular, ofer spre vânzare două loturi de teren extravilan arabil, cu o suprafață totală de 37.802 mp, situate în Adunații Copăcenii, jud. Giurgiu. (Vedeți pozele pentru locația exactă și dimensiunile terenurilor!)

Publicitate

Procesul de vânzare este conform legislației menționate anterior. Pe lângă cadastrul și intabularea deja efectuate pentru ambele terenuri, sunt necesare alte acte și pași de urmat până la finalizarea vânzării. Estimez că durata totală va fi între 1 și 3 luni de la semnarea antecontractului de vânzare. Din acest motiv, vând ambele loturi doar împreună, la prețul de 37.800 €.

Pentru mai multe detalii, vă rog să mă contactați telefonic la numărul afișat, deoarece nu răspund mesajelor. Vă mulțumesc!

* Nu doresc promovare pe alte site-uri imobiliare! *

ID: 273606621

Vizualizări: 568

Raportează

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Adrian
Pe OLX din august 2024
Activ pe 21 august 2024

[/oferte/user/1eHL2d/]

Trimite mesaj



077 046 9419 (tel:0770469419)

Anunțuri similare

[/d/oferta/teren-intravilan-adunatii-copaceni-giurgiu-IDg6ufA.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-de-vanzare-in-calugareni-giurgiu-IDixMoX.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/ocazie-de-vanzare-pamant-adunatii-copaceni-IDiaqT8.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-IDio7kP.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-IDiv8Q1.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-intravilan-adunatii-copaceni-giurgiu-IDg6ufA.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-de-vanzare-in-calugareni-giurgiu-IDixMoX.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/ocazie-de-vanzare-pamant-adunatii-copaceni-IDiaqT8.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-IDio7kP.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-IDiv8Q1.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[1]

 Mesaje(/myaccount/answers/)

Publicitate

[♥_\(\[/anunturi-salvate/search/\]\)](#)

 **Contul tău**

```
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-pe-malul-lacului-naipu-ghimpati-DhhDvi.html%3Freason%3Dextended_search_extended_category&[action]=redirector&ref[0][method]=index)
```

 Ce anume cauți?

 Toată țara

Căutare 

ate

[← Înapoi](#)

[Pagina principală](#) / [/ / imobiliare](#) / [/ Terenuri](#) / [/ Terenuri - Giurgiu](#) / [/ Terenuri - Giurgiu-judet](#) / [/ Terenuri - Camineasca](#) / [/ Terenuri - Camineasca](#) /



FIRMA ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2013

Activ pe 25 august 2024

(/oferte/user/bojb/)

Trimite mesaj

☎ 074 450 2558 (tel:0744502558)

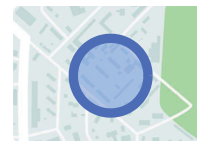
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/bojb/]

LOCALITATE



b) Camineasca,

Giurgiu

**DESPRE COMPANIE**

Nume firmă: M.D. PRACTIC COMPANY SRL

CUI: RO3007003

Număr de telefon: +40744202558

Arată mai multe 

Postat 14 august 2024

Teren pe malul lacului Naipu Ghimpati

1,50 €

 PROMOVEAZĂ

© REACTUALIZEAZĂAD-ID=255401206&PRODUCT-

DREPTURILE CONSUMATORILOR

[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=255401206&BS=ADPAGE_PROMOTE]

Mesaje/myaccount/answers/)

[/anunturi-salvate/search/]

Contul tău

Extravilan / intravilan: Extravilan

Arata mai multe

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

In calitate de consumator, toate achizițiile pe

[action]=redirector&ref[0][method]=index)

DESCRIERE

Teren pe malul lacului Naipu Ghimpatu la 40km de Bucuresti 15000mp, extravilan, 500 m deschidere la lac , plin cu padure .Drum asfaltat, transformator de curent.Exita si un lot de 4400mp./3€ primul lot linga pod
Actual se pescuieste pe el, loc pitoresc, pretabil casa vacanta ,activitati turistice .etc.Trebuie sa l vedeti , veti ramane indragostit de loc.!

ID: 255401206

Vizualizări: 652

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

f

Constantin

Pe OLX din mai 2013

Activ pe 25 august 2024

[/oferte/user/bojb/]

Trimite mesaj

074 450 2558 (tel:0744502558)

Publicitate

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

ate

🔙 Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Giurgiu \(/imobiliare/terenuri/giurgiu-judet/\)](#) / [Terenuri - Calugareni \(/imobiliare/terenuri/calugareni_64165/\)](#)



◦ ◦ ◦ ◦ ◦



PRIVAT ⓘ



Sorin
Pe OLX din martie 2014
Activ pe 15 august 2024
[/oferte/user/nn1z/]

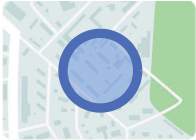
Trimite mesaj

☎ 074 906 7924 [tel:0749067924]

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/nn1z/]

LOCALITATE

📍 Calugareni, Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ✓

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-extravilar
f/PURCHASE/REFRESH/PROVID
Div8Q1.html%3Freason%3Dextended_search_extended_category&re
action=redirector&ref[0][method]=index]

Postat 29 august 2024



Teren extravilan

14 999 € Prețul e negociabil

💬 [Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)

📖 [salvate/search/1](#)

[L] [PROMOVEAZĂ](#)

Extravilan / intravilan: Extravilan

Teren extravilan - 1,5 hectare, langa Uzun, apartine de UAT Calugareni, jud. Giurgiu.
Situat la circa 1,7 kilometri distanta de DN 5. Cadastru si Carte Funciara.
Deschidere circa 30 m, lungime 500 m.

Publicitate

[/oferte/user/nn1z/]

Trimite mesaj

074 906 7924 (tel:0749067924)

Publicitate

[/d/oferta/tere
calugareni-500
IDfAW64.html?
reason=ip%7C

Contut[ur]l=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fteren-extravilar-tau-1div801.html%3Freason%3Dextended_search_extended_category&[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Kredyt Inkaso >

< Înapoi la listă

🔗 ❤



Teren extravilan Clejani, Jud. Giurgiu 3035282

7 200 € 1 €/m²

Rata lunară de la 161 RON >

👤 Stanesti, Giurgiu

Teren de vânzare

📏 10000m²

Tip teren: fără informații

Locație: fără informații

Mesaj

Sună

Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Acest imobil se valorifica in cadrul unei licitatii publice.

Proprietatea este constituita din teren extravilan in suprafata de 10.000 mp situat in Clejani, Jud.

Mai mult

Actualizat: 27.08.2024

Publicat: 28.06.2024

ID: 8746638

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Harta

Despre vânzător

Sună

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCSANI
PRIMARIA COMUNEI BUCSANI

Anexa 1e la Normele Metodologice - OMFP nr. 3471/2008

SITUATIA

DIFERENTELOR DIN REEVALUAREA ACTIVELOR FIXE CORPORALE DIN
DOMENIUL PUBLIC AL CONSILIULUI LOCAL BUCSANI, JUD. GIURGIU
30 Iunie 2025

Denumire activ fix corporal	Nr. inventar / Pozitie din lista	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniu / Anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea de inregistrare in contabilitate - lei -	Valoarea justa propusa de evaluator - lei -	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii - lei -
A	B	C	D	1	2	3 = 2 - 1
TERENURI						
Teren arabil CL Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	19,800,000.00	23,760,000.00	3,960,000.00
Teren proprietate CL T27/2 P272	*	4.1.	30/09/2022	60,000.00	90,000.00	30,000.00
Teren proprietate 2 CL T147, P1153	*	4.1.	30/09/2022	100,000.00	135,000.00	35,000.00
Teren constructii 3 CL Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	112,500.00	150,000.00	37,500.00
Teren constructii 4 CL Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	49,500.00	66,000.00	16,500.00
Teren intravilan Bucsani tarla 6, parcela 430	*	4.1.	30/09/2022	102,960.00	137,280.00	34,320.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 1 Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	573,030.00	764,040.00	191,010.00
Teren aferent Scoala Generala Gradinita Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	45,000.00	60,000.00	15,000.00
Teren aferent Scoala Generala Podisor	*	4.1.	30/09/2022	132,795.00	177,060.00	44,265.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	169,335.00	225,780.00	56,445.00
Teren aferent Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat	*	4.1.	30/09/2022	35,100.00	46,800.00	11,700.00
Teren aferent Scoala Primara Obedeni	*	4.1.	30/09/2022	85,500.00	114,000.00	28,500.00
Teren aferent Scoala Primara Anghelesti	*	4.1.	30/09/2022	55,035.00	73,380.00	18,345.00
Teren aferent Scoala Generala Uiesti	*	4.1.	30/09/2022	271,575.00	362,100.00	90,525.00
Teren aferent Scoala Generala Goleasca	*	4.1.	30/09/2022	30,015.00	40,020.00	10,005.00
Teren aferent Consilul Local Bucsani (fosta primarie)	*	4.1.	30/09/2022	81,540.00	108,720.00	27,180.00
Teren aferent fosta Primarie Uiesti	*	4.1.	30/09/2022	45,000.00	60,000.00	15,000.00
Teren aferent Remiza PCI BUCSANI	*	4.1.	30/09/2022	9,000.00	12,000.00	3,000.00
Teren aferent Primaria Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	225,000.00	300,000.00	75,000.00
Teren aferent Conac Angelescu	*	4.1.	30/09/2022	157,995.00	210,660.00	52,665.00

Teren aferent strazi	*	4.1.	30/09/2022	3,783,960.00	4,540,752.00	756,792.00
TOTAL TERENURI	X	X	X	25,924,840.00	31,433,592.00	5,508,752.00
GRUPA 1						
CONSTRUCTII						
CONSTRUCTII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE						
Scoala Generala nr. 1 Bucsani	*	1.6.4.	30/09/2022	2,787,359.00	2,522,659.00	-264700.00
Scoala Generala Bucsani-Gradinita	*	1.6.2.	30/09/2022	701,833.00	635,184.00	-66649.00
Scoala Generala Podisor	*	1.6.2.	30/09/2022	438,649.00	396,993.00	-41656.00
Scoala Generala nr. 1 Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	347,267.00	314,289.00	-32978.00
Scoala noua Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	317,209.00	287,085.00	-30124.00
Scoala Generala nr. 2 Vadu Lat	*	1.6.2.	30/09/2022	107,012.00	96,850.00	-10162.00
Scoala Primara Obedeni	*	1.6.2.	30/09/2022	189,648.00	171,638.00	-18010.00
Scoala Primara Anghelesti	*	1.6.2.	30/09/2022	70,783.00	64,061.00	-6722.00
Scoala Generala Uiesti	*	1.6.2.	30/09/2022	305,180.00	276,199.00	-28981.00
Scoala Primara Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	122,404.00	110,780.00	-11624.00
Cladire fosta Primarie Uiesti	*	1.6.2.	30/09/2022	22,654.00	20,503.00	-2151.00
Remiza PCI Bucsani	*	1.6.2.	30/09/2022	18,252.00	16,519.00	-1733.00
Cladire Consiliul Local Bucsani	*	1.6.2.	30/09/2022	115,700.00	104,713.00	-10987.00
Primaria Bucsani	*	1.6.4.	30/09/2022	749,638.00	678,449.00	-71189.00
Gradinita Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	53,196.00	48,144.00	-5052.00
Conacul Angelescu	*	1.6.2.	30/09/2022	178,770.00	161,793.00	-16977.00
Monument sat Bucsani	*	1.6.2.	30/09/2022	2,216.00	2,006.00	-210.00
Monument sat Uiesti	*	1.6.2.	30/09/2022	1,122.00	1,015.00	-107.00
Monument sat Goleasca	*	1.6.2.	30/09/2022	1,122.00	1,015.00	-107.00
Baza sportiva model Tip II	*	1.6.2.	30/09/2022	527,056.00	477,004.00	-50052.00
TOTAL CONSTRUCTII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE	X	X	X	7,057,070.00	6,386,899.00	-670171.00
CONSTRUCTII PENTRU TRANSPORTUL RUTIER						
Strada Tarcea	*	1.3.7.	30/09/2022	530,243.00	479,889.00	-50354.00
Strada Fluturelui	*	1.3.7.	30/09/2022	107,571.00	97,356.00	-10215.00
Strada Duzilor	*	1.3.7.	30/09/2022	213,406.00	193,140.00	-20266.00
Strada Lunci	*	1.3.7.	30/09/2022	163,568.00	148,035.00	-15533.00
Strada Salcamului	*	1.3.7.	30/09/2022	174,511.00	157,939.00	-16572.00
Drum comunal 191	*	1.3.7.	30/09/2022	750,525.00	679,252.00	-71273.00
Drum de interes local	*	1.3.7.	30/09/2022	4,187,952.00	3,790,245.00	-397707.00
Strada Socului sat Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	283,312.00	256,407.00	-26905.00
Strada Campului 1 Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	271,993.00	246,163.00	-25830.00

Strada Campului II Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	203,978.00	184,607.00	-19371.00
Strada Cimitirului Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Bisericii sat Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	19,627.00	17,763.00	-1864.00
Strada Capsunilor Podisor	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Liliacului Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	310,778.00	281,265.00	-29513.00
Strada Nucilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	166,836.00	150,992.00	-15844.00
Strada Trandafirilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	346,754.00	313,825.00	-32929.00
Strada Garlei Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	45,799.00	41,450.00	-4349.00
Strada Macesilor Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00
Strada Vadului Vadu Lat	*	1.3.7.	30/09/2022	65,426.00	59,213.00	-6213.00
Strada Florilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	550,733.00	498,433.00	-52300.00
Strada Lacului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Strada Salcamului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	54,520.00	49,343.00	-5177.00
Intrarea Cimitirului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00
Intrarea Campului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	68,152.00	61,680.00	-6472.00
Intrarea Viilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	130,851.00	118,425.00	-12426.00
Strada Campului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	54,520.00	49,343.00	-5177.00
Strada Socului Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	109,049.00	98,693.00	-10356.00
Strada Duzilor Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Strada Iasomieii Uiesti	*	1.3.7.	30/09/2022	52,344.00	47,373.00	-4971.00
Strada Bisericii Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	826,095.00	747,645.00	-78450.00
Strada Pitpalacului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	224,376.00	203,068.00	-21308.00
Strada Izlazului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	114,502.00	103,628.00	-10874.00
Strada Bazei Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	140,664.00	127,306.00	-13358.00
Strada Vadului Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	42,531.00	38,492.00	-4039.00
Strada Plopilor Goleasca	*	1.3.7.	30/09/2022	71,971.00	65,136.00	-6835.00
Strada Ciocarliei	*	1.3.7.	30/09/2022	320,591.00	290,146.00	-30445.00
Strada Linia Padurii Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	245,353.00	222,053.00	-23300.00
Strada Scolii Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	245,353.00	222,053.00	-23300.00
Strada Florilor Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	130,851.00	118,425.00	-12426.00
Strada Campului Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	75,239.00	68,094.00	-7145.00
Strad Perilor Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	104,688.00	94,746.00	-9942.00
Strada teren sport Obedeni	*	1.3.7.	30/09/2022	49,067.00	44,407.00	-4660.00
Drum exploatare DC 752	*	1.3.7.	30/09/2022	374,111.00	338,584.00	-35527.00

Drum exploatare DC 741	*	1.3.7.	30/09/2022	416,953.00	377,357.00	-39596.00
Drum exploatare DC 683	*	1.3.7.	30/09/2022	611,963.00	553,848.00	-58115.00
Drum exploatare DC 600	*	1.3.7.	30/09/2022	760,146.00	687,959.00	-72187.00
Drum exploatare DC 540	*	1.3.7.	30/09/2022	891,649.00	806,974.00	-84675.00
Drum exploatare DC 353	*	1.3.7.	30/09/2022	214,893.00	194,486.00	-20407.00
Drum exploatare DC 663	*	1.3.7.	30/09/2022	86,594.00	78,371.00	-8223.00
Drum exploatare DC 330/1	*	1.3.7.	30/09/2022	128,299.00	116,115.00	-12184.00
Drum exploatare DC 4	*	1.3.7.	30/09/2022	526,011.00	476,059.00	-49952.00
Drum exploatare DE 39	*	1.3.7.	30/09/2022	256,589.00	232,222.00	-24367.00
Drum exploatare DE 87	*	1.3.7.	30/09/2022	256,589.00	232,222.00	-24367.00
Drum exploatare DC 22	*	1.3.7.	30/09/2022	384,888.00	348,337.00	-36551.00
Drum exploatare DE 26	*	1.3.7.	30/09/2022	14,881.00	13,468.00	-1413.00
Drum exploatare DEA 313	*	1.3.7.	30/09/2022	8,978.00	8,125.00	-853.00
Drum de exploatare DS 259	*	1.3.7.	30/09/2022	61,836.00	55,964.00	-5872.00
Drum de exploatare DE 1189	*	1.3.7.	30/09/2022	179,615.00	162,558.00	-17057.00
Drum de exploatare DE 1397	*	1.3.7.	30/09/2022	408,939.00	370,104.00	-38835.00
Drum de exploatare DE 1403	*	1.3.7.	30/09/2022	458,649.00	415,094.00	-43555.00
Drum de exploatare DE 1364	*	1.3.7.	30/09/2022	308,713.00	279,396.00	-29317.00
Drum exploatare DC 576	*	1.3.7.	30/09/2022	1,796,920.00	1,626,276.00	-170644.00
Podet sat Bucsani	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Bucsani	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet pe DC 191	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet pe DC 191	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Anghelesti	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Podet sat Podisor	*	1.3.17.	30/09/2022	27,586.00	24,966.00	-2620.00
Pod peste Raul Neajlov	*	1.3.17.	30/09/2022	11,079,382.00	10,027,233.00	-1052149.00
TOTAL CONSTRUCTII PENTRU TRANSPORTURI RUTIERE	X	X	X	31,292,927.00	28,321,204.00	-2971723.00
CONSTRUCTII HIDROTEHNICE SI ALIMENTARE CU APA						
Sistem alimentare cu apa	*	1.8.6.	30/09/2022	4,380,048.00	3,964,099.00	-415949.00
TOTAL CONSTRUCTII HIDROTEHNICE SI ALIMENTARE CU APA	X	X	X	4,380,048.00	3,964,099.00	-415949.00
TOTAL CONSTRUCTII	X	X	X	42,730,045.00	38,672,202.00	-4057843.00

TOTAL GENERAL	X	X	X	68654885.00	70105794.00	1450909.00
----------------------	----------	----------	----------	--------------------	--------------------	-------------------

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
Ec. Corbu Mihai-Iulian

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCSANI
PRIMARIA COMUNEI BUCSANI

Anexa 1d la Normele Metodologice - OMFP nr. 3471/2008

SITUATIA

DIFERENTELOR DIN REEVALUAREA ACTIVELOR FIXE CORPORALE DIN
DOMENIUL PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL BUCSANI, JUDETUL GIURGIU
30 Iunie 2025

Denumire activ fix corporal	Nr. inventar / Pozitie din lista	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / Anul si luna ultimei reevaluări	Valoarea de inregistrare in contabilitate / Valoarea de amortizat dupa ultima reevaluare	Durata normala de functionare din catalog	Durata normala de functionare consumata la data reevaluării	Durata normala de functionare ramasa	G u r t a i d l u i l z a d r e e	Valoarea aferenta duratei normale de functionare consumate	Valoarea aferenta duratei normale de functionare ramase	Valoarea justa propusa de evaluator	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluării	Valoarea de amortizat
A	B	C	D	1	2	3	4 = 2-3	5 = 3/2	6 = 1 X 5	7 = 1 - 6	8	9 = 8 - 7	10 = 8
TERENURI													
Teren aferent locuinte sociale Bucsani	*	4.1.	30/09/2022	232965.00	0	0	0	0.00	0.00	232965.00	310620.00	77655.00	310620.00
TOTAL TERENURI	X	X	X	232965.00	X	X	X	X	X	232965.00	310620.00	77655.00	310620.00
GRUPA 1													
CONSTRUCTII													
CONSTRUCTII SOCIAL-CULTURALE SI ADMINISTRATIVE													
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
Cladiri locuinte sociale bloc	*	1.6.2.	30/09/2022	178735.38	144	33	111	22.92	40960.19	137775.19	161762.00	-16973.38	161762.00
TOTAL GRUPA 1	X	X	X	1429883.04	X	X	X	X	327681.53	1102201.51	1294096.00	-135787.04	1294096.00
TOTAL GENERAL	X	X	X	1662848.04	X	X	X	X	327681.53	1335166.51	1604716.00	-58132.04	1604716.00

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
Ec. Corbu Mihai-Iulian

Uni Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	
TERENURI DOM PUB		2110100	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare			
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila		Valoarea de inventar		Dep
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente			
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus	Valoarea	
1	Teren arabil CL Bucsani	4.1		1	1			19800000.00	19800000.00			19800000.00	
2	Teren proprietate CL T27/2 P272	4.1		1	1			60000.00	60000.00			60000.00	
3	Teren proprietate 2 CL T147,P1153	4.1		1	1			100000.00	100000.00			100000.00	
4	Teren constructii 3 CL Bucsani	4.1		1	1			112500.00	112500.00			112500.00	
5	Teren constructii 4 CL Vadu Lat	4.1		1	1			49500.00	49500.00			49500.00	
6	Teren intravilan Bucsani tarla 6, parcela 430	4.1		1	1			102960.00	102960.00			102960.00	
7	Teren aferent Scoala generala nr.1 Bucsani	4.1		1	1			573030.00	573030.00			573030.00	
8	Teren aferent Scoala Generala Gradinita Bucsani	4.1		1	1			45000.00	45000.00			45000.00	
9	Teren aferent Scoala Generala Podisor	4.1		1	1			132795.00	132795.00			132795.00	
10	Teren aferent Scoala Generala nr.1 Vadu Lat	4.1		1	1			169335.00	169335.00			169335.00	
11	Teren aferent Scoala Generala nr.2 Vadu Lat	4.1		1	1			35100.00	35100.00			35100.00	
12	Teren aferent Scoala Primara Obedeni	4.1		1	1			85500.00	85500.00			85500.00	
13	Teren aferent Scoala Primara Anghelesti	4.1		1	1			55035.00	55035.00			55035.00	
14	Teren aferent Scoala Generala Uiesti	4.1		1	1			271575.00	271575.00			271575.00	
15	Teren aferent Scoala generala Goleasca	4.1		1	1			30015.00	30015.00			30015.00	
16	Teren aferent Consilul Local Bucsani (fosta primarie)	4.1		1	1			81540.00	81540.00			81540.00	
17	Teren aferent fosta primarie Uiesti	4.1		1	1			45000.00	45000.00			45000.00	
18	Teren aferent Remiza PCI BUCSANI	4.1		1	1			9000.00	9000.00			9000.00	

[illegible]

[illegible]

Uni Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	1	
CLADIRI - 2120901			DATA 31.12.2024					Loc de depozitare						
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Valoarea	Valoarea contabila		Valoarea de inventar	Deprecierea		
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		Valoarea	Motivul (cod)	
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus							
1	Scoala generala nr.1 Bucsani		buc	1	1			2787359.00	2787359.00			2787359.00		
2	Scoala generala Bucsani-Gradinita		buc	1	1			701833.00	701833.00			701833.00		
3	Scoala generala Podisor		buc	1	1			438649.00	438649.00			438649.00		
4	Scoala generala nr.1 vadu lat		buc	1	1			347267.00	347267.00			347267.00		
5	Scoala noua Vadu lat		buc	1	1			317209.00	317209.00			317209.00		
6	Scoala generala nr.2 Vadu lat		buc	1	1			107012.00	107012.00			107012.00		
7	Scoala primara Obedeni		buc	1	1			189648.00	189648.00			189648.00		
8	Scoala primara Anghelesti		buc	1	1			70783.00	70783.00			70783.00		
9	Scoala generala Uiesti		buc	1	1			305180.00	305180.00			305180.00		
10	Scoala primara Goleasca		buc	1	1			122404.00	122404.00			122404.00		
11	Cladire fosta primarie Uiesti		buc	1	1			22654.00	22654.00			22654.00		
12	Remiza PCI Bucsani		buc	1	1			18252.00	18252.00			18252.00		
13	Cladire consiliul local Bucsani		buc	1	1			115700.00	115700.00			115700.00		
14	Primaria Bucsani		buc	1	1			749638.00	749638.00			749638.00		
15	Gradinita Goleasca		buc	1	1			53196.00	53196.00			53196.00		
16	Monument sat Bucsani		buc	1	1			2216.00	2216.00			2216.00		
17	Monument sat Uiesti		buc	1	1			1122.00	1122.00			1122.00		
18	Monument sat Goleasca		buc	1	1			1122.00	1122.00			1122.00		
19	Baza sportiva model Tip II		buc	1	1			527056.00	527056.00			527056.00		
20	Conacul Anghelescu		buc	1	1			178770.00	178770.00			178770.00		
	TOTAL							7057070.00	7057070.00			7057070.00	0.00	0.00
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate						
		Semnatura												

Unitatea Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		
2120901 Cladiri domeniul privat			DATA 31.12.2024							Loc de depozitare		
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila			Valoarea de inventar
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus	
1	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
2	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
3	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
4	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
5	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
6	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
7	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
8	Cladiri locuinte sociale bloc	1.6.2	buc	1	1			178735.38	178735.38			178735.38
												0.00
	TOTAL							1429883.04	1429883.04	0.00	0.00	1429883.04
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate				
								Semnatura				

Unii Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	2	
Constructii speciale		2120101	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare				
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila		Valoarea de inventar	Deprecierea		
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		Valoarea	Motivul (cod)	
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus				Minus
1	Strada Tarcea	1.3.7	buc	1	1			530243.00	530243.00			530243.00		
2	Strada Fluturelui	1.3.7	buc	1	1			107571.00	107571.00			107571.00		
3	Strada Duzilor	1.3.7	buc	1	1			213406.00	213406.00			213406.00		
4	Strada Iunci	1.3.7	buc	1	1			163568.00	163568.00			163568.00		
5	Strada Salcamului	1.3.7	buc	1	1			174511.00	174511.00			174511.00		
6	Drum comunal 191	1.3.7	buc	1	1			750525.00	750525.00			750525.00		
7	Drum de interes comunal	1.3.7	buc	1	1			4187952.00	4187952.00			4187952.00		

Uni Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	3	
Constructii speciale		2120101	DATA 31.12.2024						Loc de depozitare					
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila		Valoarea de inventar	Deprecierea		
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		Valoarea	Motivul (cod)	
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus				Minus
7	Strada Socului sat Podisor	1.3.7	buc	1	1			283312.00	283312.00			283312.00		
8	Strada Campului 1 Podisor	1.3.7	buc	1	1			271993.00	271993.00			271993.00		
9	Strada Campului II Podisor	1.3.7	buc	1	1			203978.00	203978.00			203978.00		
10	Strada Cimitirului Podisor	1.3.7	buc	1	1			65426.00	65426.00			65426.00		
11	Strada Bisericii sat Podisor	1.3.7	buc	1	1			19627.00	19627.00			19627.00		
12	Strada Capsunilor Podisor	1.3.7	buc	1	1			65426.00	65426.00			65426.00		
13	Strada Liliacului Vadu lat	1.3.7	buc	1	1			310778.00	310778.00			310778.00		
14	Strada Nucilor Vadu Lat	1.3.7	buc	1	1			166836.00	166836.00			166836.00		
15	Strada Trandafirilor Vadu Lat	1.3.7	buc	1	1			346754.00	346754.00			346754.00		
16	Strada Garlei Vadu Lat	1.3.7	buc	1	1			45799.00	45799.00			45799.00		
17	Strada Macesilor Vadu Lat	1.3.7	buc	1	1			109049.00	109049.00			109049.00		
18	Strada Vadului Vadu Lat	1.3.7	buc	1	1			65426.00	65426.00			65426.00		
19	Strada Florilor Uiesti	1.3.7	buc	1	1			550733.00	550733.00			550733.00		
20	Strada Lacului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			49067.00	49067.00			49067.00		
21	Strada Salcamului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			54520.00	54520.00			54520.00		
22	Intrarea Cimitirului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			109049.00	109049.00			109049.00		
	TOTAL			16	16			2717773.00	2717773.00	0.00	0.00	2717773.00		
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate						
		Semnatura												

Unii Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	4	
Constructii speciale		2120101	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare				
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila		Valoarea de inventar	Deprecierea		
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		Valoarea	Motivul (cod)	
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus				Minus
23	Intrarea Campului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			68152.00	68152.00			68152.00		
24	Intrarea Viilor Uiesti	1.3.7	buc	1	1			130851.00	130851.00			130851.00		
25	Strada Campului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			54520.00	54520.00			54520.00		
26	Strada Socului Uiesti	1.3.7	buc	1	1			109049.00	109049.00			109049.00		
27	Strada Duzilor Uiesti	1.3.7	buc	1	1			49067.00	49067.00			49067.00		
28	Strada Iasomiei Uiesti	1.3.7	buc	1	1			52344.00	52344.00			52344.00		
29	Strada Bisericii Goleasca	1.3.7	buc	1	1			826095.00	826095.00			826095.00		
30	Strada Pipalacului Goleasca	1.3.7	buc	1	1			224376.00	224376.00			224376.00		
31	Strada Izlazului Goleasca	1.3.7	buc	1	1			114502.00	114502.00			114502.00		
32	Strada Bazei Goleasca	1.3.7	buc	1	1			140664.00	140664.00			140664.00		
33	Strada Vadului Goleasca	1.3.7	buc	1	1			42531.00	42531.00			42531.00		
34	Strada Plopilor Goleasca	1.3.7	buc	1	1			71971.00	71971.00			71971.00		
35	Strada Ciocarliei	1.3.7	buc	1	1			320591.00	320591.00			320591.00		
36	Strada Linia Padurii Obedeni	1.3.7	buc	1	1			245353.00	245353.00			245353.00		
37	Strada Scolii Obedeni	1.3.7	buc	1	1			245353.00	245353.00			245353.00		
38	Strada Florilor Odedeni	1.3.7	buc	1	1			130851.00	130851.00			130851.00		
39	Strada Campului Obedeni	1.3.7	buc	1	1			75239.00	75239.00			75239.00		
40	Strad Perilor Obedeni	1.3.7	buc	1	1			104688.00	104688.00			104688.00		
41	Strada teren sport Obedeni	1.3.7	buc	1	1			49067.00	49067.00			49067.00		
	TOTAL			19	19			3055264.00	3055264.00	0.00	0.00	3055264.00		
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate						
		Semnatura												

Uni Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:			Pagina:	5
Constructii speciale		2120102	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare				
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila		Valoarea de inventar	Deprecierea		
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente		Valoarea	Motivul (cod)	
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus				Minus
1	Drum exploatare DC 752	1.3.1.7	buc	1	1			374111.00	374111.00			374111.00		
2	Drum exploatare DC 741	1.3.1.7	buc	1	1			416953.00	416953.00			416953.00		
3	Drum exploatare DC 683	1.3.1.7	buc	1	1			611963.00	611963.00			611963.00		
4	Drum exploatare DC 600	1.3.1.7	buc	1	1			760146.00	760146.00			760146.00		
5	Drum exploatare DC 540	1.3.1.7	buc	1	1			891649.00	891649.00			891649.00		
6	Drum exploatare DC 353	1.3.1.7	buc	1	1			214893.00	214893.00			214893.00		
7	Drum exploatare DC 663	1.3.1.7	buc	1	1			86594.00	86594.00			86594.00		
8	Drum exploatare DC 330/1	1.3.1.7	buc	1	1			128299.00	128299.00			128299.00		
9	Drum exploatare DC 4	1.3.1.7	buc	1	1			526011.00	526011.00			526011.00		
10	Drum exploatare DE 39	1.3.1.7	buc	1	1			256589.00	256589.00			256589.00		
11	Drum exploatare DE 87	1.3.1.7	buc	1	1			256589.00	256589.00			256589.00		
12	Drum exploatareDC 22	1.3.1.7	buc	1	1			384888.00	384888.00			384888.00		
13	Drum exploatare DE26	1.3.1.7	buc	1	1			14881.00	14881.00			14881.00		
14	Drum exploatare DEA 313	1.3.1.7	buc	1	1			8978.00	8978.00			8978.00		
15	Drum de exploatare DS259	1.3.1.7	buc	1	1			61836.00	61836.00			61836.00		
16	Drum de exploatare DE1189	1.3.1.7	buc	1	1			179615.00	179615.00			179615.00		
17	Drum de exploatare DE1397	1.3.1.7	buc	1	1			408939.00	408939.00			408939.00		
18	Drum de exploatare DE1403	1.3.1.7	buc	1	1			458649.00	458649.00			458649.00		
19	Drum de exploatare DE1364	1.3.1.7	buc	1	1			308713.00	308713.00			308713.00		
20	Drum exploatare DC 576	1.3.1.7	buc	1	1			1796920.00	1796920.00			1796920.00		
	TOTAL							8147216.00	8147216.00	0.00	0.00	8147216.00		
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate						
		Semnatura												

Unitatea Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:			Pagina:	8
Constructii speciale		2120301	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare				
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila			Valoarea de inventar	Deprecierea	
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente			Valoarea	Motivul (cod)
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus			
1	Podet sat Bucsani	1.3.1.7	buc	1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
2	Podet sat Bucsani	1.3.1.7	buc	1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
3	Podet pe DC 191	1.3.1.7	buc	1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
4	Podet pe DC 191	1.3.1.7	buc	1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
5	Podet satAnghelesti	1.3.1.7	buc	1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
6	Podet sat Podisor			1	1			27586.00	27586.00			27586.00		
7	pod peste Neajlov	1.3.1.7	buc	1	1			11079382.00	11079382.00			11079382.00		
								11244898.00	11244898.00	0.00	0.00	11244898.00		
	TOTAL				0									
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate						
								Semnatura						

Unitate: Comuna Bucsani			LISTA DE INVENTARIERE							Gestiunea:		Pagina:	
Constructii speciale		2120901	DATA 31.12.2024							Loc de depozitare			
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila			Valoarea de inventar	Depre
				STOCURI		Diferente			Valoarea	Diferente			
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus		
1	Sistem alimentare cu apa	1.8.6	buc	1	1			4380048.00	4380048.00			4380048.00	
	TOTAL							4380048.00	4380048.00	0.00	0.00	4380048.00	0.00
Numele si prenumele		Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil imobilizari corporale)			Contabilitate					
								Semnatura					

BUCSANI
CUI: 5026680
2025

Balanta de verificare la luna June

Cont	Denumire	old debtor preceden	old creditor preceder	Debit luna	Credit luna	Total sume debit	Total sume credit	Sold debtor final	Sold creditor final
1030000	Fd.bun.dom.public	0.00	68,654,888.30	0.00	0.00	0.00	68,654,888.30	0.00	68,654,888.30
1040101	Domeniul privalt al	0.00	1,662,845.00	0.00	0.00	0.00	1,662,845.00	0.00	1,662,845.00
1170000	rezultatul raportat	0.00	17,209,535.77	223,791.69	3,635,826.05	223,791.69	20,845,361.82	0.00	20,621,570.13
1210000	Rez.patrimon	0.00	3,635,826.05	5,611,587.06	4,203,482.03	5,611,587.06	7,839,308.08	0.00	2,227,721.02
2050000	Licente, marci	6,075.35	0.00	0.00	0.00	6,075.35	0.00	6,075.35	0.00
2080100	Prog.informa	80,096.02	0.00	0.00	0.00	80,096.02	0.00	80,096.02	0.00
2110100	Terenuri	26,157,805.00	0.00	0.00	0.00	26,157,805.00	0.00	26,157,805.00	0.00
212	212 Total	44,159,928.30	0.00	0.00	0.00	44,159,928.30	0.00	44,159,928.30	0.00
2120101	DRUMURI PUBLICE	11,900,813.00	0.00	0.00	0.00	11,900,813.00	0.00	11,900,813.00	0.00
2120102	DRUMURI AGRICO	8,147,216.00	0.00	0.00	0.00	8,147,216.00	0.00	8,147,216.00	0.00
2120301	PODURI SI PODETE	11,244,898.00	0.00	0.00	0.00	11,244,898.00	0.00	11,244,898.00	0.00
2120901	CONSTRUCTII SI AL	12,867,001.30	0.00	0.00	0.00	12,867,001.30	0.00	12,867,001.30	0.00
213	213 Total	3,569,231.65	0.00	0.00	0.00	3,569,231.65	0.00	3,569,231.65	0.00
2130100	Echip.tehno	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2130100.01	Echipamente sisti	1,033,353.67	0.00	0.00	0.00	1,033,353.67	0.00	1,033,353.67	0.00
2130100.02	SISTEME ILUMINAT	1,232,658.73	0.00	0.00	0.00	1,232,658.73	0.00	1,232,658.73	0.00
2130300	Mijl.Tansp.	814,129.25	0.00	0.00	0.00	814,129.25	0.00	814,129.25	0.00
2130300 proiect	Mijloace de transp	489,090.00	0.00	0.00	0.00	489,090.00	0.00	489,090.00	0.00
2140000	Mob.+ap.+bir	863,138.57	0.00	653,255.26	0.00	1,516,393.83	0.00	1,516,393.83	0.00
231	231 Total	14,604,532.68	0.00	622,751.90	0.00	15,227,284.58	0.00	15,227,284.58	0.00
2310000	Af.in curs e	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2310000.1	ob.inv.modernizar	6,157,233.85	0.00	50,000.00	0.00	6,207,233.85	0.00	6,207,233.85	0.00
2310000.10	mod.iluminat publi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Cont	Denumire	old debtor preceden	old creditor preceder	Debit luna	Credit luna	Total sume debit	Total sume credit	Sold debtor final	Sold creditor final
2310000.11	investitii in curs m	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2310000.2	Ob.inv.alimentare	3,613,876.73	0.00	0.00	0.00	3,613,876.73	0.00	3,613,876.73	0.00
2310000.3	ob. Inv.drum intere	274,694.94	0.00	0.00	0.00	274,694.94	0.00	274,694.94	0.00
2310000.4	Ob.inv.sistem gaze	250,598.92	0.00	0.00	0.00	250,598.92	0.00	250,598.92	0.00
2310000.5	ob.inv.canalizare	1,127,960.66	0.00	347,889.40	0.00	1,475,850.06	0.00	1,475,850.06	0.00
2310000.6	Ob.inv.eficienta ee	379,518.91	0.00	0.00	0.00	379,518.91	0.00	379,518.91	0.00
2310000.7	ob.inv.topo	96,082.50	0.00	0.00	0.00	96,082.50	0.00	96,082.50	0.00
2310000.8	modernizare scoli	2,696,916.77	0.00	212,665.00	0.00	2,909,581.77	0.00	2,909,581.77	0.00
2310000.9	Statii incarcare cur	7,649.40	0.00	12,197.50	0.00	19,846.90	0.00	19,846.90	0.00
280	280 Total	0.00	86,171.37	0.00	0.00	0.00	86,171.37	0.00	86,171.37
2800500	Amortizare licente	0.00	6,075.35	0.00	0.00	0.00	6,075.35	0.00	6,075.35
2800801	Amortizare progra	0.00	80,096.02	0.00	0.00	0.00	80,096.02	0.00	80,096.02
281	281 Total	0.00	2,128,878.48	0.00	0.00	0.00	2,128,878.48	0.00	2,128,878.48
2810301	Amortizare echipa	0.00	543,945.14	0.00	0.00	0.00	543,945.14	0.00	543,945.14
2810303	Amortizare mt	0.00	868,035.48	0.00	0.00	0.00	868,035.48	0.00	868,035.48
2810400	Am. Alte IC	0.00	716,897.86	0.00	0.00	0.00	716,897.86	0.00	716,897.86
302	302 Total	0.00	0.00	74,278.14	74,278.14	74,278.14	74,278.14	0.00	0.00
3020200	Combustibili	0.00	0.00	46,453.86	46,453.86	46,453.86	46,453.86	0.00	0.00
3020400	Piese de sch	0.00	0.00	14,313.10	14,313.10	14,313.10	14,313.10	0.00	0.00
3020800	Alte mat.con	0.00	0.00	13,511.18	13,511.18	13,511.18	13,511.18	0.00	0.00
303	303 Total	1,066,420.91	0.00	17,776.00	8,888.00	1,084,196.91	8,888.00	1,075,308.91	0.00
3030100	Mat.o.i.mag	0.00	0.00	8,888.00	8,888.00	8,888.00	8,888.00	0.00	0.00
3030200	Mat.o.i.fol	1,066,420.91	0.00	8,888.00	0.00	1,075,308.91	0.00	1,075,308.91	0.00
4010100	Furnizori	0.00	0.00	1,231,124.35	1,231,124.35	1,231,124.35	1,231,124.35	0.00	0.00
4040100	F.de act.fix	0.00	0.00	1,316,007.16	1,316,007.16	1,316,007.16	1,316,007.16	0.00	0.00
4210000	Personal-sal	0.00	241,634.00	2,512,167.00	2,520,709.00	2,512,167.00	2,762,343.00	0.00	250,176.00
4270100	Ret.sal.dat.	0.00	4,525.00	24,813.00	24,208.00	24,813.00	28,733.00	0.00	3,920.00
431	431 Total	0.00	147,728.00	908,412.00	913,294.00	908,412.00	1,061,022.00	0.00	152,610.00

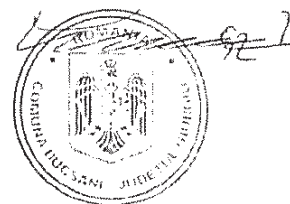
Cont	Denumire	old debtor preceden	old creditor preceder	Debit luna	Credit luna	Total sume debit	Total sume credit	Sold debtor final	Sold creditor final
4310200	C.A.S.Indiv.	0.00	99,136.00	609,585.00	612,856.00	609,585.00	711,992.00	0.00	102,407.00
4310400	CASS.Individ	0.00	39,670.00	243,960.00	245,276.00	243,960.00	284,946.00	0.00	40,986.00
4310600	Contr	0.00	8,922.00	54,867.00	55,162.00	54,867.00	64,084.00	0.00	9,217.00
4380000	Alte dat.soc	0.00	0.00	689,505.00	689,505.00	689,505.00	689,505.00	0.00	0.00
4440000	Imp.salarii	0.00	22,283.00	137,308.00	137,999.00	137,308.00	160,282.00	0.00	22,974.00
4610101	DEBITORI DIN AME	1,415,771.00	0.00	0.00	61,008.25	1,415,771.00	61,008.25	1,354,762.75	0.00
4620101	Cred.diversi	0.00	41,872.04	0.00	38,500.00	0.00	80,372.04	0.00	80,372.04
4640000	Crea.bug.loc	1,229,610.13	0.00	1,521,967.17	1,079,840.65	2,751,577.30	1,079,840.65	1,671,736.65	0.00
4730109	Decontari in curs d	0.00	0.00	0.00	947.50	0.00	947.50	0.00	947.50
4810900	Alte decontari	223,791.69	0.00	0.00	223,791.69	223,791.69	223,791.69	0.00	0.00
5150102	Disp.F EXT NR	20,013.84	0.00	0.00	0.00	20,013.84	0.00	20,013.84	0.00
521	521 Total	396,948.10	0.00	6,562,059.95	0.00	6,959,008.05	0.00	6,959,008.05	0.00
5210100	Disp.bl.trez	0.00	0.00	6,562,059.95	0.00	6,562,059.95	0.00	6,562,059.95	0.00
5210300	Rezult.executie an	396,948.10	0.00	0.00	0.00	396,948.10	0.00	396,948.10	0.00
5310101	Casa lei	0.00	0.00	2,036,507.64	2,036,507.64	2,036,507.64	2,036,507.64	0.00	0.00
550	550 Total	21,644.50	0.00	947.50	0.00	22,592.00	0.00	22,592.00	0.00
5500101	Disp.fd.ds	21,644.50	0.00	0.00	0.00	21,644.50	0.00	21,644.50	0.00
5500101.1	Decontari prin POS	0.00	0.00	947.50	0.00	947.50	0.00	947.50	0.00
5520000	Disp.sm.sd	20,227.54	0.00	38,500.00	0.00	58,727.54	0.00	58,727.54	0.00
5620300	Disp.af.vp	951.73	0.00	0.00	0.00	951.73	0.00	951.73	0.00
5810101	Vir.interne	0.00	0.00	2,036,507.64	2,036,507.64	2,036,507.64	2,036,507.64	0.00	0.00
602	602 Total	0.00	0.00	74,278.14	22,613.20	74,278.14	22,613.20	51,664.94	0.00
6020200	Ch.combust.	0.00	0.00	46,453.86	18,937.96	46,453.86	18,937.96	27,515.90	0.00
6020400	Ch.piese sch	0.00	0.00	14,313.10	900.00	14,313.10	900.00	13,413.10	0.00
6020800	Ch.alte m.co	0.00	0.00	13,511.18	2,775.24	13,511.18	2,775.24	10,735.94	0.00
6100000	Ch.energ.apa	0.00	0.00	192,870.80	66,881.75	192,870.80	66,881.75	125,989.05	0.00
6140000	Ch.depl.det	0.00	0.00	7,596.00	0.00	7,596.00	0.00	7,596.00	0.00
6260000	Ch.postale	0.00	0.00	47,427.37	18,735.40	47,427.37	18,735.40	28,691.97	0.00

Cont	Denumire	old debtor preceden	old creditor preceder	Debit luna	Credit luna	Total sume debit	Total sume credit	Sold debtor final	Sold creditor final
6280000	Alte ch.tert	0.00	0.00	790,490.05	200,111.66	790,490.05	200,111.66	590,378.39	0.00
6410000	Salarii pers	0.00	0.00	2,520,709.00	1,257,893.00	2,520,709.00	1,257,893.00	1,262,816.00	0.00
6450700	Ch.cafgpcs	0.00	0.00	35,639.00	17,915.00	35,639.00	17,915.00	17,724.00	0.00
6460000	Ch.ind.deleg	0.00	0.00	30,760.88	13,354.00	30,760.88	13,354.00	17,406.88	0.00
6710000	Tr.cur.iuap	0.00	0.00	66,000.00	16,000.00	66,000.00	16,000.00	50,000.00	0.00
6770000	Ajut.sociale	0.00	0.00	889,177.99	360,607.00	889,177.99	360,607.00	528,570.99	0.00
6790000	Alte cheltui	0.00	0.00	27,820.00	1,650.00	27,820.00	1,650.00	26,170.00	0.00
6820101	Ch.act.fc.ne	0.00	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00
731	731 Total	0.00	0.00	791,792.34	1,768,568.07	791,792.34	1,768,568.07	0.00	976,775.73
7310100	Impoz.venit	0.00	0.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	0.00	0.00
7310200	Cote.defalc	0.00	0.00	788,977.34	1,765,753.07	788,977.34	1,765,753.07	0.00	976,775.73
7340000	Imp.tax.prop	0.00	0.00	936,991.07	938,665.07	936,991.07	938,665.07	0.00	1,674.00
735	735 Total	0.00	0.00	1,624,787.00	3,291,801.72	1,624,787.00	3,291,801.72	0.00	1,667,014.72
7350200	Sume.def.TVA	0.00	0.00	1,205,160.00	2,872,160.00	1,205,160.00	2,872,160.00	0.00	1,667,000.00
7350500	Taxe serv.sp	0.00	0.00	0.00	14.72	0.00	14.72	0.00	14.72
7350601	Taxe.uti.bun	0.00	0.00	419,627.00	419,627.00	419,627.00	419,627.00	0.00	0.00
7390000	Alt.imp.taxe	0.00	0.00	105,332.92	153,493.76	105,332.92	153,493.76	0.00	48,160.84
7500200	Venituri din propri	0.00	0.00	5,757.44	15,108.34	5,757.44	15,108.34	0.00	9,350.90
751	751 Total	0.00	0.00	25,012.00	25,012.00	25,012.00	25,012.00	0.00	0.00
7510400	Div.venituri	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00	0.00
7510500	Transf.volun	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	0.00	0.00
770	770 Total	0.00	0.00	0.00	5,994,154.39	0.00	5,994,154.39	0.00	5,994,154.39
770005110	Aut.publ.per	0.00	0.00	0.00	1,443,484.00	0.00	1,443,484.00	0.00	1,443,484.00
770005120	Aut.publ.mat	0.00	0.00	0.00	598,170.30	0.00	598,170.30	0.00	598,170.30
770005171	Aut.publ.cap	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
770006110	ordine publica	0.00	0.00	0.00	84,390.00	0.00	84,390.00	0.00	84,390.00
770006557	cHELT CU TICHETE	0.00	0.00	0.00	199,672.99	0.00	199,672.99	0.00	199,672.99
770006571	Inv.capital	0.00	0.00	0.00	905,920.26	0.00	905,920.26	0.00	905,920.26

Cont	Denumire	old debtor preceden	old creditor preceder	Debit luna	Credit luna	Total sume debit	Total sume credit	Sold debtor final	Sold creditor final
770006610	Plati sanatate	0.00	0.00	0.00	46,184.00	0.00	46,184.00	0.00	46,184.00
770006710	Cultura.pers	0.00	0.00	0.00	51,162.00	0.00	51,162.00	0.00	51,162.00
770006759	Cult.alte.ch	0.00	0.00	0.00	37,820.00	0.00	37,820.00	0.00	37,820.00
770006810	As.soc.perso	0.00	0.00	0.00	937,141.00	0.00	937,141.00	0.00	937,141.00
770006857	As.soc.as.so	0.00	0.00	0.00	689,505.00	0.00	689,505.00	0.00	689,505.00
770007020	Locuinte.mat	0.00	0.00	0.00	149,187.17	0.00	149,187.17	0.00	149,187.17
770007051	Transferuri servicii	0.00	0.00	0.00	66,000.00	0.00	66,000.00	0.00	66,000.00
770007071	Locuinte.cap	0.00	0.00	0.00	12,197.50	0.00	12,197.50	0.00	12,197.50
770007420	Prot.med.mat	0.00	0.00	0.00	325,736.37	0.00	325,736.37	0.00	325,736.37
770007471	Prot.med.active	0.00	0.00	0.00	347,889.40	0.00	347,889.40	0.00	347,889.40
770008420	Transp.mater	0.00	0.00	0.00	49,694.40	0.00	49,694.40	0.00	49,694.40
770008471	Transp.capit	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00
772	772 Total	0.00	0.00	713,809.26	750,529.26	713,809.26	750,529.26	0.00	36,720.00
7720100	Subv.bug.sta	0.00	0.00	60,554.00	97,274.00	60,554.00	97,274.00	0.00	36,720.00
7720200	Subv.alte.bu	0.00	0.00	653,255.26	653,255.26	653,255.26	653,255.26	0.00	0.00
TOT	TOTAL GENERAL	93,836,187.01	93,836,187.01	35,145,517.72	35,145,517.72	128,981,704.73	128,981,704.73	104,626,924.42	104,626,924.42

PRIMAR,

contabil,



MONITORUL OFICIAL

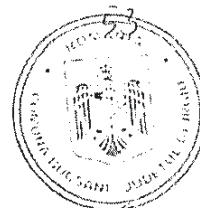
AL

ROMÂNIEI

anul XIV - Nr. 678 bis **PARTEA I** **LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE** Vineri, 13 septembrie 2002

ANEXA Nr. 8 – Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al comunei
Bucșani

CONFORM CU
ORIGINALUL



SECRET

Answer:

- Activitatea de controlul Consiliului local.
- Raportul activitatii de activitate.
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Ordonanța Guvernului nr. 545/1997 privind aprobarea "Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor".

REFERENCES:

Art.1.- Se apăsă acceptarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Iaseni, conform anexei care face integralta din prezentă hotărâre.

Art.2. - NOMINARE IL 18/16-08-1999 ISI INCOTE
APPLICABILITÀ.

Art.3.- Membrii comisiei speciale pentru întocmirea în
rului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Bacou
vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință autorităților și persoanelor intereseate în termen legal de către organele

Desani 30 Nov. 2001

[illegible]

SECRET

CONFORM CU
ORIGINALUL

JUDEȚUL GIURGIU
COMUNA BUCȘANI

Comisia specială pentru întocmirea
inventarului bunurilor care alcătuiesc
domeniul public al comunei Bucșani

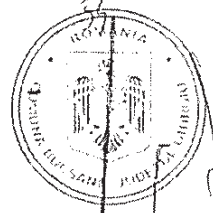
ANEXA NR.8
Însoțită de Consiliul Local prin
Hotărârea nr.27 din 30.11.2001
PRIMAR
Pătrășescu Radu

INVENTARIUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI BUCȘANI

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
1	162.	Scoala generală Nr 1 Bucșani	Vicinătăți: N - Pujiță Ion; S - drum; E - DN 61; V - teren fotbal; Suprafața construită = 1140 mp; Construcție din cărămidă; Suprafața teren = 0,26 ha	1974	697.745	HCL 27/2001
2	162	Scoala generală Bucșani - Gradinita	Vicinătăți: N - Primăria; S - Primăria; E - DN 61; V - biserică; Suprafața construită = 210 mp Construcție din cărămidă; Suprafața teren = 0,15 ha	1930	51.600	HCL 27/2001
3	162	Scoala Generala Podisor	Vicinătăți: N - drum; S - Oproa Marian; E - teren fotbal; V - DJ 412 C; Suprafața construită = 300 mp Construcție din cărămidă; Suprafața teren = 0,15 ha	1960	700.000	HCL 27/2001

482

CONFORM CU
ORIGINALUL

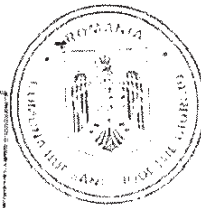


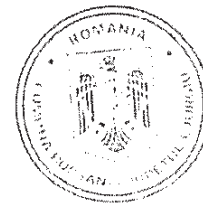
0	1	2	3	4	5	6
1	162	Scoala Generala Vadu	Vicinătăți: N - DN 61;			
		La'				

0	1	2	3	4	5	6
4	162	Scoala Generala Vadu Lat	Vecinătăți: N - DN 61; S - răul Neajlov; E - drum; V - Spitalul Vadu Lat; Suprafata construită = 210 mp; Construcție din cărămidă; Suprafată teren = 0,32 ha	1962	142.420	HCL 27/2001
5	162	Scoala generala Vadu Lat	Vecinătăți: N - Casa parohială; S - DN 61; E - Pânăil Emil; V - DN 61; Suprafata construită = 154 mp; Construcție din cărămidă; Suprafată teren = 0,07 ha.	1936	21.420	HCL 27/2001
6	162	Scoala Primara Obedeni	Vecinătăți: N - Chechulescu M.; S - Cojocaru Petre; E - drum; V - DC 191; Suprafata construită = 170 mp; Construcție din cărămidă; Suprafată teren = 0,19 ha.	1874	56.100	HCL 27/2001
7	162	Scoala primara Anghetesti	Vecinătăți: N - Gurgiuleanu Radu; S - Ionită Dumitru; E - teren primărie; V - drum; Suprafata construită = 120 mp; Construcție din cărămidă; Suprafată teren = 0,10 ha	1962	60.000	HCL 27/2001



0	1	2	3	4	5	6
17	164	Clădire fostă primărie Ulești	Vecinătăți: N - DJ 412 C; S - Dumitru Traian; E - Dumitru Marin V - drum; Suprafața construită = 79 mp; Construcție din cărămidă; Suprafață teren = 1000 mp.	1927	38.610	HCL 27/2001
18		Remiza PCI sat Bucșani	Vecinătăți: N - Opreșenescu Stelian; SRL S - SC LACTA Iorga E - DN 61; V - teren primărie; Suprafața construită = 25 mp; Suprafață teren = 0,02 ha	1975		HCL 27/2001
19	162	Clădire vilă Vadu Lat	Vecinătăți: N - DN 61 S - râul Neațiov; E - Spitalul Vadu Lat; V - Clădire Coop; Suprafața construită = 200 mp; Construcție din cărămidă; Suprafață teren = 0,5 ha.	1936	25.750	HCL 27/2001
20	162	Clădire dispensar uman Bucșani + 62.600 C 2.000 m.c	Vecinătăți: N - Poștia Bucșani; S - DN 61; E - Purcariu Gheorghe; V - DN 61; Suprafața construită = 120 mp; Construcție din cărămidă; Suprafață teren = 1,50 ha.	1930	283.900	HCL 27/2001





0	1	2	3	4	5	6
21	1611	Locuințe sociale (bloc) Bucșani	Veșniciații. N - DN 61; S - teren agricol; E - Todor Oprea; V - bloc; Suprafața construită = 300 mp; Construcție din cărămidă; Suprafața teren = 0,50 ha.	1958	230.000	HCL 27/2001
22	1611	Locuințe sociale (bloc) Bucșani	Veșniciații. N - DN 61; S - teren agricol; E - bloc; V - Oficiul poștal; Suprafața construită = 300 mp; Construcție din cărămidă; Suprafața teren = 0,50 ha.	1958	230.000	HCL 27/2001
23	162	Monument sat Goleasca	Placă comemorativă			HCL 27/2001
24	162	Monument sat Uești	Placă comemorativă			HCL 27/2001
25	162	Monument sat Bucșani	Placă comemorativă			HCL 27/2001
26	1317	Podul sat Vadu lui	Construcție metalică; Lungime = 30 m; Lățime = 2,5 m.			HCL 27/2001
27	1317	Podul sat Bucșani	Construcție metalică; Lungime = 10 m; lățime = 3,0 m.			HCL 27/2001
28	1317	Podul sat Bucșani	Construcție metalică; Lungime = 12 m; lățime = 3,0 m.			HCL 27/2001
29	1317	Pod pe DC 191	Construcție beton; Lungime = 45 m; lățime = 8,0 m.			HCL 27/2001
30	1317	Pod pe DC 191	Construcție beton; Lungime = 55 m; lățime = 8,0 m.			HCL 27/2001
31	1371	Drum comunal 191	Lungime = 3.900 m; Lățime = 6,0 m.		4.290.000.000	HCL 27/2001
32	1371	Străzi - ulițe	Lungime = 15.600 m; lățime = 6,0 m.		1.356.638.400	HCL 27/2001

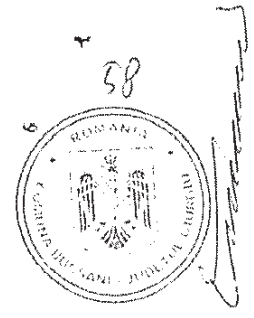
486

CONFORM CU
ORIGINALUL

0	7	2	3	4	5
33	1371	Drumuri viciinale	Lungime = 33.750 m; lățime = 4 m.		
37					

0	1	2	3	4	5	6
33	1371	Drumuri vicinate	Lungime = 33,760 m; lățime = 4,0 m.		1.950.000.000	HCL 27/2001
34		Teren arabil C.L.	Suprafața = 198 ha; Situat în localitatea comuna			
35	1317	Podet sat Argehelești	Construcție metalică;		495.000.000	HCL 27/2001
36	1317	Podet sat Podișor	Lungime = 7,0 m; lățime = 2,0 m. Construcție beton;			HCL 27/2001
37		Teren proprietate C.L.	Lungime = 15 m; lățime = 4,0 m. Tata 27/2; parcela 272;			HCL 27/2001
38		Teren proprietate C.L.	Suprafața = 0,60 ha. Tata 147; parcela 1153;	1991	1.500.000	HCL 27/2001
39		Teren, construcții proprietate C.L. sat Bucșani	Suprafața = 1,0 ha Vecinătăți: - N - drum; - S - Mihai Florea; - E - Șerban Stan; - V - DN 61.	1991	2.500.000	HCL 27/2001
40		Teren, construcții proprietate C.L. Sat Vadu Lari	Suprafața = 2,500 mp. Vecinătăți: - N - DN 61; - S - râul Măglov; - E - Babeș Dumitru; - V - drum	1921	70.000.000	HCL 27/2001
41		Biserica Bucșani	Suprafața = 1.100 mp. Vecinătăți: - N - grădinița Bucșani; - S - cimitirul Bucșani; - E - primărie; - V - teren agricol.	1876	24.640.000	HCL 27/2001
			Suprafața construită = 200 mp. Suprafața teren = 600 mp		513.000	HCL 27/2001

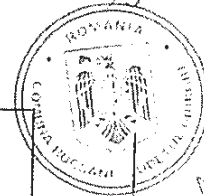
CONFORM CU ORIGINALUL



0	1	2	3	4	5	6
42		Biserica Obadeni	Vecinătăți: - N - Tudor Horia; - S - Pintilie Maria; - E - teren agricol; - V - DJ 412 C Suprafața construită = 150 mp; Suprafața teren = 2.800 mp.	1840	1.450.000.000	HCL 27/2001
43		Biserica Vadu Lăi	Vecinătăți: - N - Radu Gheorghe; - S - casa parohială; - E - Pașa Peiro; - V - DN 61 Suprafața construită = 150 mp; Suprafața teren = 300 mp.	1925	500.000	HCL 27/2001
44		Biserica Podgor	Vecinătăți: - N - Rădu Constantin; - S - Oprescu Ilie; - E - teren agricol; - V - DJ 412 C Suprafața construită = 100 mp; Suprafața teren = 800 mp.	1910	98.600	HCL 27/2001
45		Biserica Uești	Vecinătăți: - N - DJ 412 C; - S - cimitir; - E - cimitir; - V - Casa parohială. Suprafața construită = 100 mp; Suprafața teren = 500 mp.	1845	629.000.000	HCL 27/2001

488

CONFORM CU
ORIGINALUL



489

0	2	3	4	5	6
46	Eserica Galaasca	Vicinătăți: - N - Școala generală; - S - Dumitru Marin; - E - drum - V - Dumitru Marin. Suprafața construită = 125 mp; Suprafața teren = 500 mp	1816	1.450.000.000	HCL 27/2001
47	Polțea Buceșani	Vicinătăți: - N - Oancea Gheorghe; - S - Dispensar uman; - E - teren agricol; - V - DN 51. Suprafața construită = 200 mp; Suprafața teren = 3.300 mp	1930		HCL 27/2001

Comisia specială pentru întocmirea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Buceșani:

Părdășescu Radu
Ionescu Gheorghe
Gheorghe Maria
Stoica Georgel
Chilă Dumitru

CONFORM CU
ORIGINALUL

