

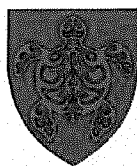
TERA GRANT SIB S.R.L.
CUI RO 41334628
J32/1372/2019
Str. DOAMNA STANCA NR.5G
ȘELIMBĂR, SIBIU

RAPORT DE EVALUARE

2024

PRIMARIA BUDEȘTI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

PRIMĂRIA ORAȘULUI BUDEȘTI,
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



TERA GRANT SIB S.R.L.
CUI RO 41334628
J32/1372/2019
Str. DOAMNA STANCA NR. 5G
ȘELIMBĂR, SIBIU

Nr. raport: 24 / 26.01.2024

RAPORT DE EVALUARE

Imobilizari corporale de natura
cladirilor si teren aferent

Oras Budesti, judetul Calarasi

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI BUDESTI,
JUDETUL CALARASI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al TERA GRANT SIB S.R.L., al clientului și al utilizatorului desemnat

26.01.2024

Către: PRIMARIA ORASULUI BUDESTI

Activele evaluate sunt reprezentate de imobilizari corporale de natura constructii si teren dupa cum urmeaza:

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activelor indicate mai sus. Am efectuat inspecția activelor, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea justă a activelor în cauză în vederea înregistrării în evidențele contabile ale proprietarului.

TERA GRANT SIB S.R.L., prin evaluatorul autorizat EPI, EI, EBM Paun Radu Constantin, membru ANEVAR cu legitimația nr. 15101, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea justă a dreptului deplin de proprietate asupra activelor descrise în acest raport, la 26.01.2024, este:

Nr. Crt	Denumirea bunurilor inventariate	Cod sau nr. de inventar	Valoare de inventar (lei)	Valoarea estimata (lei)
1	TABLOU ELECTRIC TSP-ST.POMPARE	992844	51,888.82	44,110.00
2	SIST.DOZARE PERMANGANAT DE POTASIU	992820	59,981.59	50,980.00
3	RETEA APA STRADA CRANGULUI	9929888	48,943.00	57,750.00
4	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	9929887	102,678.00	121,160.00
5	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	9929886	164,626.00	194,260.00
6	RETEA APA STRADA PETUNIILOR	9929885	35,595.00	42,000.00
7	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	9929884	44,151.00	52,100.00
8	RETEA APA STR.1 DECEMBRIE 2018	9929883	166,338.00	196,280.00
9	RETEA APA STR.UNIRII	9929882	146,829.00	173,260.00
10	RETEA APA STRADA VISULUI	9929881	297,080.00	350,550.00
11	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	9929880	10,306.00	19,580.00
12	RETEA CANALIZARE	9929879	384,999.00	454,300.00
13	PUT FORAT	9929878	11,800.00	13,920.00
14	PUT FORAT 3	9929877	11,800.00	13,920.00
15	CLADIRE STATIE DE POMPARE BUDESTI	9929876	365,985.00	457,480.00
16	BAZIN APA BUDESTI	9929875	106,009.00	125,090.00
17	DRUMURI EXPL.VICINALE GRUIU	9929860	473,236.00	558,420.00
18	SISTEM TV DETECTARE SI ALARMARE ANTIEFRACTIE	992987	18,396.07	15,640.00
19	STATIE TV CU CIRCUIT INCHIS SI DETEC.ANTIEFRACTIE	992876	60,962.85	51,820.00
20	TRANSPORTATOR ELICOIDAL PT.NASMOL DESHID.L=6M	992955	20,898.71	17,760.00
21	DISP.DE RIDICAT CU TROLIUTREPIED SI PALAN MANUAL	992907	10,098.69	8,580.00
22	TRANSPORT ELICOIDAL DIAM.273 MM L=3M	992894	133,246.80	113,260.00
23	APOMETRE DN 15	1146	43,285.92	36,790.00
24	INST.DE AUTOMAT.SI CONTROL SE BUDESTI	992985	126,233.81	107,300.00
25	ECHIP.MONIT.ONLINE PH INTRARE STATIE	992983	38,224.99	32,490.00
26	ECHIP.MONIT.ON LINE MTS-SE BUDESTI	992982	18,177.66	15,450.00

27	ECHIP.MON.ON LINE NO3-N,NH4-N.K.	992981	36,930.40	31,390.00
28	ECHIP.MONIT.CCO-CR CU SENZ.UV/VIS SI SAC	992980	59,890.93	50,910.00
29	ECHIP.MONIT.ON LINE FOSFOR TOTAL SI NITRITI	992979	103,156.86	87,680.00
30	ECHIP.SCADA MONIT.LA DISTANTA	992978	24,138.70	20,520.00
31	CABL.SEMNALIZ.SI CONTROL -RET.SUBTERANE	992962	17,532.48	14,900.00
32	CABLU DE SEMN.PT.PREL.MASURATORI DEBIMETRU	992943	5,329.88	4,530.00
33	CABL.DE SEMNAL.PT.PREL.SEMN.DE LA SENZORI	992941	9,818.19	8,350.00
34	DEB.ELECTROMAG.APA EPURATA DN 125	992923	11,501.31	9,780.00
35	SENZORDE NIVEL ULTRASONIC NR.5	992921	11,473.26	9,750.00
36	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.4	992920	11,473.26	9,750.00
37	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.3	992919	11,473.26	9,750.00
38	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.2	992918	11,473.26	9,750.00
39	SENZOR DE NIV.ULTRASONIC NR.1	992917	11,473.26	9,750.00
40	SENZOR DE TURBIDITATE NR.2	992916	23,844.16	20,270.00
41	SENZOR DE TURBIDITATE NR.1	992915	25,018.65	21,270.00
42	DEB.PT.NAMOL RECIRC.SI NAMOL IN EXCES	992910	11,037.64	9,380.00
43	AP.DE MASURA SI CONTR.LOCALA-SCADA	992887	5,150.90	4,380.00
44	SENZOR DE OXIGEN NR.2	992909	12,921.39	10,980.00
45	SENZOR DE OXIGEN NR.1	992908	12,921.39	10,980.00
46	SENZ.DE NIV.ULTRASONIC-ST POMPARE APA BRUTA	992884	11,744.05	9,980.00
47	DEBIMETRU ULTRASONIC APA UZATA DN 125	992883	12,067.83	10,260.00
48	INSTAL.DE AUTOMAT.SI CONTROL	992873	212,658.52	180,760.00
49	SONDA MONIT.ON LINE PAR.RETEA	992869	467,429.08	397,310.00
50	CABLURI STAP SEMNALIZARE SI C ONTR.-retele subt.	992868	21,001.15	17,850.00
51	SIST.INREG.SI TRANSM.DATE	992864	23,231.48	19,750.00
52	APAR.DE MAS SI CONTROL LOCALA-dispecerat	992858	19,379.90	16,470.00
53	TURBIDIMETRU	992857	10,297.92	8,750.00
54	PH-METRU	992856	10,294.93	8,750.00
55	DISTILATOR	992855	36,033.74	30,630.00
56	SPECTOFOTOMETRU UV-VIS	992854	32,677.13	27,780.00
57	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA -statie pompare	992846	108,709.67	92,400.00
58	DEB.ELECTROMAG.NR.2.	992842	4,268.88	3,630.00
59	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1.	992841	4,480.52	3,810.00
60	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-rezervor nou	992834	6,156.63	5,230.00
61	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-treapta clorinare	992829	9,326.56	7,930.00
62	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA-FORAJ NOU	992794	7,406.22	6,300.00
63	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.2	992790	6,005.19	5,100.00
64	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1	992789	6,005.19	5,100.00
65	CONT.ELECTROMAG.APA BRUTA DE LA PUTURI	992788	4,563.94	3,880.00
66	INST.EL.SI AUT.SPAU .2	1144	96,949.84	82,410.00
67	ELECTROP.SUMERS.NR.3	1143	91,574.17	77,840.00
68	ELECTR.SUMERS.NR.2	1142	91,574.17	77,840.00
69	ELECTR.SUMERS.NR.1	1141	91,574.17	77,840.00
70	INST.ELEC.SI AUTOMATIZARI SPAU 1	1138	64,757.83	55,040.00
71	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.3	1137	89,071.24	75,710.00
72	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.2	1136	89,071.24	75,710.00
73	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.1	1135	89,071.23	75,710.00
74	INSTAL.HIDRAUL.CAMIN INJ.-OB.INV	9929795	2,364.55	2,010.00

75	INST.HIDRAUL.CAMIN DEBIMETRE -OB INV	992791	2,364.55	2,010.00
76	INST.ELECTR.CLADIRE EXPL.SE	992984	63,282.46	53,790.00
77	INST.DE PRELEV.PROBE INFLUENT	992977	35,026.10	29,770.00
78	INST.AUT.DE PRELEV.PROBE APA EPUR	992976	38,558.16	32,770.00
79	BOILER 80L -CLADIRE DE EXPL.SE	992975	4,709.39	4,000.00
80	CENTRALA EL.DE REZERVA 30KW PT CL.EXPL.	992974	12,067.83	10,260.00
81	CENT.TERMICA COMB.SOLID 25 KW PT.CLAD.EXPLOATARE	992973	21,486.61	18,260.00
82	TRANSF.DE PUTERE 20/0,4 KW,250KVA	992967	91,244.47	77,560.00
83	SEPARATOR DE 20KWQ	992965	9,565.95	8,130.00
84	SIST.RACORDARE LA ST.POMPARE APA BRUTA	992958	23,399.79	19,890.00
85	INST.ELEC.SISTEM DESHIDRATARE NAMOL	992956	3,679.22	3,130.00
86	POMPA AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.2	992954	10,256.18	8,720.00
87	STATIE AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.1	992953	10,256.18	8,720.00
88	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	9929579	6,033.91	5,130.00
89	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	992951	6,033.91	5,130.00
90	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.4	992950	6,181.08	5,250.00
91	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.3	992949	6,181.07	5,250.00
92	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.2	992948	6,181.07	5,250.00
93	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.1	992947	6,181.07	5,250.00
94	INST.AUT.DE DESHIDRATARE NR.2	992946	98,207.03	83,480.00
95	INST.AUTOM.DE DESHIDRATARE NR.1	992945	98,207.03	83,480.00
96	CABL.ELECT.DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTILAJ	992940	26,490.33	22,520.00
97	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.4	992934	93,084.10	79,120.00
98	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.3	992933	93,084.10	79,120.00
99	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.2	992932	93,084.09	79,120.00
100	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.1	992931	93,084.09	79,120.00
101	SET PANOURI AERARE NR.2	992930	240,252.62	204,210.00
102	SET PANOURI AERARE NR.1	992929	240,252.62	204,210.00
103	AEROTERMA NR.2	992928	19,499.83	16,570.00
104	AEROTERMA NR.1	992927	19,499.83	16,570.00
105	VENTIL.EVACUARE AER VICIAT CASALS	992926	77,263.47	65,670.00
106	VENTILATOR INTROD.AER CASALS	992925	78,146.48	66,420.00
107	GR.ELECTROGEN DE REZERVA 65KWA	992924	206,035.94	175,130.00
108	INSTALATIE APA DE SPALARE	992922	226,345.20	192,390.00
109	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.2	992914	47,829.77	40,660.00
110	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.1	992913	47,829.77	40,660.00
111	MIXER P5,5 KW/MC NR.2	992912	72,642.38	61,750.00
112	MIXER P 5,5 KW/MC NR.1	992911	72,642.38	61,750.00
113	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.4	992906	37,402.87	31,790.00
114	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.3	992905	37,402.87	31,790.00
115	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECIR. SI ACCE.NR.2	992904	37,402.87	31,790.00
116	POP.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECI SI ACC.NR.1	992903	37,402.87	31,790.00
117	MIXER SUMERS.SI ACCES.P=0,75 KW	992902	31,435.19	26,720.00
118	INSTAL.HIDRAULICA DE DESCARC.CONTAINERE	992901	44,297.73	37,650.00
119	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.4	992900	6,696.17	5,690.00
120	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.3	992899	6,696.17	5,690.00

121	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN AL.NR.2	992898	6,696.17	5,690.00
122	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN ALUMINIU.NR.1	992897	6,696.17	5,690.00
123	INST.AUT.DE SITARE,SEPARARE,COL.NISIP NR.2	992896	370,643.92	315,050.00
124	INST.AUT.DE SITARE SEPARARE,COL.NISIP NR.1	992895	370,643.92	315,050.00
125	GRATAR RAR CU SUPORT Q OR MAX=40L	992893	20,441.08	17,370.00
126	INSTAL.HIDRAULICA ST.POMPARE APA BRUTA	992885	20,986.22	17,840.00
127	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.5	992882	4,285.55	3,640.00
128	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA NR.4	992881	4,285.54	3,640.00
129	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.3	992880	4,285.54	3,640.00
130	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.2	992879	4,285.54	3,640.00
131	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.1	992878	4,285.54	3,640.00
132	INSTAL.ELECTRICE -FORAJ NOU	992793	9,417.63	8,000.00
133	SURSA DE ALIM.INCL.TOATE ACCES	992871	17,985.55	15,290.00
134	INST.ALIM.SONDA MONIT.PARAM.RETEA	992870	13,721.86	11,660.00
135	GRUP GENERATOR 138KVA STAP	992866	48,434.35	41,170.00
136	TABLOU ELECTR.GENERAL TGD-RETELE SUBTERANE	992865	10,478.15	8,910.00
137	INSTALATII ELECTRICE-STATIE ELECTRICA	992853	126,355.21	107,400.00
138	TABLOU ELECTRIC TLE	992852	117,328.76	99,730.00
139	TABLOU ELECTR.TLP-STATIE ELECTRICA	992851	117,328.76	99,730.00
140	INSTALATIE INCALZIRE PAV.ADMIN.DISPECERAT	992850	8,459.00	7,190.00
141	INSTALATIE VENTILATIE OB.INV	992849	1,763.86	1,500.00
142	INSTALATIE SANITARA	992848	7,400.70	6,290.00
143	INSTALATII ELECTRICE -STATIE DE POMPARE	992845	27,938.99	23,750.00
144	INST.HID.CAMIN DEBIMETRE ST.POM	992843	6,771.55	5,760.00
145	INSTAL.HIDR.STATIE POMPARE APA POT.	992740	77,018.52	65,470.00
146	POMPA APA POTABILA NR.3	992839	4,045.90	3,440.00
147	POMPA APA POTABILA NR.2	992838	4,045.90	3,440.00
148	POMPA APA POTABILA NR.1	992837	4,045.90	3,440.00
149	INSTAL.ELECTR.REZERVOR NOU	992833	9,376.55	7,970.00
150	INSTAL.HIDRAULICA REZERVOR	992832	10,226.24	8,690.00
151	INSTAL.HIDRAULICA CAMERA VANE	992831	92,036.28	78,230.00
152	INSTAL.ELECTR.TREAPTA CLORINARE	992828	32,525.03	27,650.00
153	TABLOU ELECTRIC TSF	992827	30,200.73	25,670.00
154	TABLOU ELEC TRIC TECH	992826	30,200.73	25,670.00
155	INSTAL.HID.POMPE RIDICARE PRESIUNE	992825	3,150.52	2,680.00
156	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.2	992824	14,692.48	12,490.00
157	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.1	992823	14,692.48	12,490.00
158	INST.HIDRAULICA CAMERA DOZ.PERMANGANAT	992822	2,270.31	1,930.00
159	REZERVOR PERMANGANAT DE POTASIU	992821	11,255.55	9,570.00
160	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL 2	992819	2,076.86	1,770.00
161	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL	992818	38,030.72	32,330.00
162	INSTAL HIDRAULICA SUFLANTE OB INV	992817	2,147.33	1,830.00
163	SUFLANTA NR.2	992816	23,503.78	19,980.00
164	SUFLANTA NR.1	992815	23,503.78	19,980.00
165	POMPA SPALARE FILTRE NR.2	992814	98,462.78	83,690.00
166	POMPA SPALARE FILTRE NR.1	992813	98,462.78	83,690.00
167	INSTAL HIDR.FILTRU CARBUNE ACTIV	992812	5,930.68	5,040.00
168	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.3	992811	80,075.43	68,060.00

169	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.2	992809	79,925.47	67,940.00
170	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.1	992808	79,925.47	67,940.00
171	INSTALATIE HIDRAULICA FILTRE NISIP	992807	5,930.68	5,040.00
172	FILTRU NISIP CUARTOS NR.3	992806	125,938.85	107,050.00
173	FILTRU NISIP CUARTOS NR.2	992805	125,938.85	107,050.00
174	FILTRU NISIP CUARTOS NR.1	992804	125,938.85	107,050.00
175	INST.HIDRAULICA BAZIN CONTACT CU CLORUL	992803	47,007.57	39,960.00
176	INSTALATIE CLORINARE	992802	130,477.94	110,910.00
177	TABLOU ELECTRIC TP-FORAJ NOU	992792	18,354.89	15,600.00
178	INSTALATIE HIDRAULICA PUT FORAJ NOU	992784	11,424.87	9,710.00
179	POMPA SUMERSIBILA ECHIPARE PUT	992783	7,506.48	6,380.00
180	AMENAJARI EXT.SPAU 2	1145	8,280.68	9,770.00
181	CONSTRUCTIE STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 2	1140	68,963.58	81,380.00
182	AMENAJARI EXTERIOARE SPAU 1	1139	8,793.28	10,380.00
183	CONSTR.STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 1	1134	78,956.37	93,170.00
184	CONDUCTA REFULARE SPAU 2	1133	44,852.43	52,930.00
185	CONDUCTA REFULARE SPAU1	1132	6,097.49	7,200.00
186	STRADA AGRICULTORI	1131	826.32	980.00
187	CALEA BUCURESTI2	1130	2,569,899.47	3,032,480.00
188	STR.ZIDARILOR	1129	66,804.56	78,830.00
189	STRADA VISULUI	1128	179,791.83	212,150.00
190	STR.VASILE LUPU	1127	35,626.18	42,040.00
191	STR.VADUL MARI	1126	17,301.65	20,420.00
192	STR.UNIRII	1125	231,492.13	273,160.00
193	STRADA TEILOR 2	1124	65,945.23	77,820.00
194	STR.STEFAN CEL MARE 2	1123	335,354.66	395,720.00
195	STR.SERICICULTURII 2	1122	77,007.80	90,870.00
196	STR.PRIMAVERII	1121	56,413.74	66,570.00
197	STR.PLEVNA	1120	122,871.03	144,990.00
198	STR.PETUNIILOR	1119	37,547.70	44,310.00
199	STR.NICOLAE IORGA 2	1118	91,087.51	107,480.00
200	STR.MIHAI EMINESCU 2	1117	62,869.86	74,190.00
201	STR.8 MARTIE 2	1116	37,672.51	44,450.00
202	STR.MARASESTI	1115	131,789.63	155,510.00
203	STR.INDEPENDENTEI	1114	216,219.22	255,140.00
204	STRADA GRIVITEI	1113	16,755,339.00	19,771,300.00
205	STR.GARII 2	1112	1,241,836.58	1,465,370.00
206	STR.22 DECEMBRIE 2	1111	78,911.87	93,120.00
207	STRADA 1 DECEMBRIE	1110	228,082.08	269,140.00
208	STR.CONSTRUCTORILOR	1109	245,092.46	289,210.00
209	ALEEA SALCAMILOR 2	1108	34,426.49	40,620.00
210	STRADA VII	1107	36,887.96	43,530.00
211	STRADA VI	1106	18,713.61	22,080.00
212	STRADA V	1105	48,603.48	57,350.00
213	STRADA IV	1104	32,227.65	38,030.00
214	STRADA III	1103	20,580.11	24,280.00
215	STRADA II	1102	65,064.45	76,780.00
216	STRADA TEILOR	1101	35,107.80	41,430.00

217	STR.SERICICULTURII	1099	69,650.61	82,190.00
218	STR.STEFAN CEL MARE	1100	160,122.52	188,940.00
219	STRADA PLOPILOR	1098	15,900.63	18,760.00
220	STRADA PRIMAVERII	1097	56,506.00	66,680.00
221	STRADA OITUZ	1096	34,118.43	40,260.00
222	STRADA NICOLAE IORGA	1095	64,745.07	76,400.00
223	STRADA MIHAI EMINESCU	1094	60,815.12	71,760.00
224	STRADA 1 MAI	1093	49,558.69	58,480.00
225	STRADA 8 MARTIE	1092	38,948.54	45,960.00
226	STRADA GARII	1091	21,205.30	25,020.00
227	STRADA DUMBRAVEI	1090	117,140.63	138,230.00
228	STR.DEPOZITULUI	1089	22,652.46	26,730.00
229	STR.22 DECEMBRIE	1088	71,819.14	84,750.00
230	CALEA BUCURESTI	1087	508,035.75	599,480.00
231	STR.AGRICULTORI	1086	61,821.54	72,950.00
232	ALEEA SALCAMILOR	1085	28,369.79	33,480.00
233	DRUMURI SI ZONE PARCARE, GARDURI, PORTI	992988	100,810.43	118,960.00
234	ILUMINAT EXTERIOR	992986	47,093.93	55,570.00
235	CONSTRUCTIE CLADIRE CENTRALA TERMICA	9929572	16,188.53	19,100.00
236	HALA TEHNOLOGICA-CONSTRUCTIE	992971	475,354.31	560,920.00
237	STALP PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.3	992970	22,811.12	26,920.00
238	STALP PT.LINIA ELEC.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.2	992969	22,075.27	26,050.00
239	STALPI PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.1	992968	22,075.27	26,050.00
240	CABLU DE ALIM.DE LA TRAFU.LA TABLOUL GEN.DE DISTRIB.	992966	22,075.27	26,050.00
241	POST DE TRANSFORMARE	992964	4,415.06	5,210.00
242	CABLURI ELECTRICE DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992961	33,848.76	39,940.00
243	RETEA DE ALIM.CU APA POTABILA SI APA INCENDIU	992960	15,011.19	17,710.00
244	CONDUCTA DE EVACUARE APA EPURATA DAMBOVITA	992959	16,188.53	19,100.00
245	RETEA CANALIZARE APE PLUVIALE=EVAC.APA DRENATA	9929570	13,098.01	15,460.00
246	PLATFORMA DEPOZITARE NAMOL	992957	44,150.56	52,100.00
247	CONDUCTA DIN PE HD DN 200 MM PT.MAS.DEBIT	992942	21,045.09	24,830.00
248	CONDUCTA APA EPURATA	992939	231,216.47	272,840.00
249	CONDUCTA TEHNOLOGICA SPUMA	992938	55,129.33	65,050.00
250	CONDUCTA TEHNOLOGICA AER	992936	52,539.17	62,000.00
251	CONDUCTA TEHNOL.RECIRCULAT SI IN EXCES	992935	622,302.10	734,320.00
252	CONDUCTA TEHNOLOGICA APA UZATA	992937	147,168.52	173,660.00
253	BIOFILTRU-CONSTRUCTIE	992892	21,928.11	25,880.00
254	CANAL TEHNOLOGIC-CONSTRUCTIE	992891	17,042.11	20,110.00
255	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBR1	992890	728,322.30	859,420.00
256	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBR1	992889	728,322.30	859,420.00
257	BAZIN DE OMOGENIZARE LA SUBSOL HALA DE INGROSARE	992888	231,378.35	273,030.00
258	CABLURI ELECTRICE DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTIL	992886	3,384.87	3,990.00
259	STATIE DE POMPARE APA BRUTA	992877	27,962.02	33,000.00
260	DRUMURI SI ZONE PARCARE, GARDURI, PORTI	992875	111,651.51	131,750.00
261	ILUMINAT EXTERIOR STAP BUDESTI	992874	17,880.45	16,090.00
262	CABLURI ELECT.DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992867	27,038.04	24,330.00
263	CONDUCTA LEGATURA CU REZERVORUL EXISTENT	992863	103,523.80	93,170.00
264	CAMIN INTERCONECTARE RETEA DISTRIBUTIE	992862	14,789.11	17,450.00

265	RETELE TEHNOLOGICE IN INCINTA	992861	59,156.46	69,800.00
266	RETEA DE CANALIZARE	992860	88,734.68	104,710.00
267	RETEA APA POTABILA	992859	29,578.23	34,900.00
268	PAVILION ADM.DISPECERAT,LABORATOR,ST.EL	992847	778,153.69	933,780.00
269	CAMIN DEBIMETRE-STATIE POMPARE	992836	21,273.47	25,530.00
270	STATIE POMPARE-CONSTRUCTIE	992835	404,196.15	383,990.00
271	REZERVOR APA POTABILA500 MC SI CAMERA VANE	992830	489,443.96	577,540.00
272	CAMIN NEUTRALIZARE CLOR	992801	27,831.45	32,840.00
273	CAMIN INJECTIE CLOR	992800	27,831.45	32,840.00
274	STATIE DE FILTRE-CONSTRUCTIE	992799	974,100.97	1,159,180.00
275	BAZIN DE CONTACT CU CLORUL-CONSTRUCTIE	992798	139,157.29	164,210.00
276	STATIE DE CLORINARE-CONSTRUCTIE	992797	222,741.60	262,840.00
277	CONDUCTA ADUCTIUNE APA PUT	992796	16,904.62	19,950.00
278	CAMIN INJECTIE PERMANGANAT DE POTASIU	992787	3,002.60	3,540.00
279	CAMIN DEBITMETRU-FORAJ NOU	992786	3,002.60	3,540.00
280	CABINA PUT	992785	75,260.05	88,810.00
281	PUT FORAT	992782	654,776.03	772,640.00
282	RETEA APA STRADA CRANGULUI	1024	13,559.00	16,000.00
283	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	1023	28,447.00	33,570.00
284	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	1022	45,609.00	53,820.00
285	RETEA APA STRADA PETUNIILOR	1021	9,861.00	11,640.00
286	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	1020	12,232.00	14,430.00
287	RETEA APA STR.1 DECEMBRIE 2018	1019	46,083.00	54,380.00
288	RETEA APA STR.UNIRII	1018	40,678.00	48,000.00
289	RETEA APA STRADA VISULUI	1017	82,306.00	97,120.00
290	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	1004	30.00	40.00
291	RETEA CANALIZARE	1007	960.00	1,130.00
292	PUT FORAT	01009	5,491.06	6,480.00
293	PUT FORAT	1009	5,491.06	6,480.00
294	CLADIRE STATIE POMPARE	1003	46.50	50.00
295	BAZIN APA	1005	450.00	530.00
296	TEREN INTRAV.TEILOR BUDESTI	10170	11,598.00	13,690.00
297	TEREN AF.GRADINITA BUDESTI	9929800	19,205.00	22,660.00
298	TEREN INTRAVILAN DJ 401C BUDESTI-STR.GARII 10	1030	10,067.00	11,880.00
299	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI 2	9929817	67,804.00	80,010.00
300	TEREN INTRAVILAN IOAN SLAVICI APROZI	9929823	15,573.00	18,380.00
301	DR.EXPL.VICINALE BUCIUMENI	9929863	1,612,740.00	1,903,030.00
302	REMIZA PSI BUDESTI	9929837	34,605.00	40,830.00
303	ATELIER MECANIC ARHIVA	353	66,740.00	78,750.00
304	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE BUDESTI	9929857	1,555,920.00	1,835,990.00
305	BAZA SPORTIVA APROZI	9929843	11,737.00	13,850.00
306	TEREN INTRAV.-PITICU BUDESTI	1014	29,087.00	34,320.00
307	TEREN SEDIU PRIMARIE VECHE	1034	25,283.00	29,830.00
308	TEREN INTRAVILAN RACHITEI BUDESTI	9929820	5,242.00	6,190.00
309	CAMERA DE GARDA	350	370,930.00	441,410.00
310	TR.INTRAV STATE DUMITRU BUDESTI	10200	25,515.00	30,110.00
311	TEREN AF.FOST CONS.POPULAR APROZI	9929797	2,157.00	2,550.00
312	BAZA SPORTIVA BUDESTI	9929840	69,585.00	82,110.00

313	DISPENSAR UMAN GRUIU	9929829	85,045.00	100,350.00
314	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	1011	107,063.00	126,330.00
315	GRADINITA CU PROGRAM NORMAL BUDESTI	9929869	771,475.00	910,340.00
316	TR.INTRAV.SERICIC.BUDESTI-DUZI	1008	1,252,530.00	1,477,990.00
317	TEREN INTRAV.PORCARIE APROZI	9929826	2,883.00	3,400.00
318	TEREN AF.SC.GENERALA GRUIU	9929803	11,690.00	13,790.00
319	AMENAJARE DRUM CARUTE BUDESTI-GRUIU	9929872	11,502.00	13,570.00
320	PLACA COMEMORATIVA Luptatorii din 1944-1945 BUCIUMENI	9929849	5,000.00	5,900.00
321	TEREN AFERENT OBOR BUDESTI	9929809	369,264.00	435,730.00
322	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 2	1027	11,551.00	13,630.00
323	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE APROZI	9929866	1,997,244.00	2,356,750.00
324	CABINA POARTA	356	7,160.00	8,450.00
325	TR.INTRAV.CRANGULUI	11160	21,154.00	24,960.00
326	CURTE INTERIOARA BLOC A3 BUDESTI	10050	53,349.00	62,950.00
327	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1945 APROZI	9929846	10,000.00	11,800.00
328	GARD IMPREJMUIT.CIMITIR SOVIETIC	11117	6,955.59	8,210.00
329	LABORATOR,RADIOLOGIE,FARMACIE	345	364,870.00	430,550.00
330	CIMITIRUL ORTODOX GRUIU	9929852	52,189.00	61,580.00
331	TR.INTRAV.CIMITIR SOVIETIC	10190	27,834.00	32,840.00
332	TEREN INT.INDEP.NR.43 B	10240	1,206.00	1,420.00
333	TEREN ST.EPURARE BUDESTI	9929812	38,968.00	45,980.00
334	SCOALA GENERALA BUCIUMENI	9929835	593,209.00	699,990.00
335	TEREN INTRAVILAN ZAMFIR APROZI	1002	3,479.00	4,110.00
336	PROSECTURA	348	27,530.00	32,490.00
337	STRAZI BUDESTI	9929855	9,455,421.00	11,724,720.00
338	TEREN INTRAV.CONSTR.BUDESTI	10220	80,716.00	95,240.00
339	PIATA CU ANEXE BUDESTI	9929838	35,115.00	41,440.00
340	TEREN COND.DEVERSARE APE UZATE BUDESI	9929815	3,062.00	3,610.00
341	DRUMURI SATESTI GRUIU	9929858	758,112.00	894,570.00
342	SCOALA GENERALA CORP II BUDESTI	9929832	666,003.00	785,880.00
343	TEREN AF.CENTRU SOCIAL TRAIAN	11080	140,098.00	165,320.00
344	TEREN INTRAVILAN APA- STR GRAULUI	1032	72,598.00	85,670.00
345	TEREN AF.REMIZA PSI	9929804	19,484.00	22,990.00
346	TEREN INTRAV.-FOSTA GRADINITA	1013	56,378.00	66,530.00
347	TEREN INTRAVILAN GARII 97 BUDESTI	9929821	86,749.00	102,360.00
348	BAZA SPORTIVA BUCIUMENI	9929867	34,793.00	41,060.00
349	DRUMURI SATESTI BUCIUMENI	9929861	847,622.00	1,000,190.00
350	COMP.PNEUMOLOGIE	357	1,118,210.00	1,319,490.00
351	SERVICIUL DE AMBULANTA	351	60,260.00	71,110.00
352	TEREN AFERENT FOST CONS.GRUIU	9929798	1,670.00	1,970.00
353	GROAPA GUNOI ORAS BUDESTI	9929841	13,497.00	15,930.00
354	TEREN INTRAV.PUT BUDESTI-STR.MARASESTI	10160	1,856.00	2,190.00
355	TEREN AF.GRADINITA APROZI	9929801	9,881.00	11,660.00
356	TEREN INTRAVILAN STATE DUMITRU BUDESTI	9929824	3,711.00	4,380.00
357	TEREN INTRAVILAN DJ401C BUDESTI- STR.STEFAN CEL MARE	1029	8,814.00	10,400.00
358	DRUMURI SATESTI APROZI	9929864	1,453,178.00	1,714,750.00
359	TEREN INTRAV.PLAT.GUNOI DE GRAJD	9929818	31,995.00	37,750.00

360	DEPOZIT MATERIALE	354	11,350.00	13,390.00
361	MON.EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUDESTI	9929844	10,000.00	11,800.00
362	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUCIUMENI	9929850	10,000.00	11,800.00
363	SUPRAFATA TEREN	1010	1,924.30	2,270.00
364	TEREN INTRAV.CAP GRUIU	9929827	5,384.00	6,350.00
365	CENTRUL SOCIAL TRAIAN	9929873	14,991.00	17,690.00
366	TEREN INTRAVILAN GRADINTA	9929810	34,793.00	41,060.00
367	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 3	1026	81,229.00	95,850.00
368	TEREN INTRAVILAN CRANGULUI 2	11150	13,824.00	16,310.00
369	CURTE INTERIOARA BLOC A1+A2-BUD.	1001	79,512.00	93,820.00
370	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	10100	34,793.00	41,060.00
371	GRADINITA BUDESTI	9929833	288,065.00	339,920.00
372	PL.COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 APROZI	9929847	5,000.00	5,900.00
373	MICROBUZ 16+1 LOCURI OPEL CIBRO	9929889	109,378.31	129,070.00
374	CIMITIRUL ORTODOX APROZI	9929853	69,585.00	82,110.00
375	TEREN AFERENT STATIE	9929807	11,175.00	13,190.00
376	IMOBIL FOST CONSILIU POPULAR APROZI	9929830	82,155.00	96,940.00
377	TEREN ENERGOUTILAJ BUDESTI	10310	39,956.00	47,150.00
378	SEDIU PRIMARIE NOU	9929870	1,254,311.00	1,530,260.00
379	TR.INTR.CENTRU TRAIAN BUDESTI	10070	111,489.00	131,560.00
380	COMPARTIMENT CRONICI	349	530,440.00	625,920.00
381	TEREN INTRAV.VOPSELE BUDESTI	10210	73,760.00	87,040.00
382	TROTUARE BUDESTI	9929856	942,432.00	1,112,070.00
383	TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV	9929819	18,074.00	21,330.00
384	OBOR CU ANEXE	9929839	11,179.00	13,190.00
385	TROTUARE	9929859	273,192.00	322,370.00
386	TEREN AF.DISPENSAR GRUIU	10000	2,088.00	2,460.00
387	SECTIA INTERNE	346	559,620.00	660,350.00
388	TR.INTRAV.SUT BUDESTI	10180	139,170.00	164,220.00
389	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI	9929816	4,593.00	5,420.00
390	TROTUARE BUCIUMENI	9929862	276,537.00	326,310.00
391	TR.STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929813	251.00	300.00
392	SCOALA GENERALA GRUIU	9929836	740,590.00	873,900.00
393	ADMINISTRATIV	352	244,200.00	288,160.00
394	TEREN AF.CORP 1 SC.GEN BUDESTI	9929799	199,477.00	235,380.00
395	TEREN INTRAV DN 4 BUDESTI	10010	35,210.00	41,550.00
396	TEREN INTRAV.STANEMIR BUDESTI-STR.RAUL MARE	10150	69,724.00	82,270.00
397	TR.AF.SC.GENERALA BUCIUMENI	9929802	5,845.00	6,900.00
398	TEREN INTRAV.STATE DUMITRU BUDESTI 2	9929825	8,118.00	9,580.00
399	PLACA COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 GRUIU	9929848	5,000.00	5,900.00
400	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI	1028	11,598.00	13,690.00
401	TROTUARE APROZI	9929865	967,519.00	1,054,600.00
402	GARAJE	355	69,160.00	81,610.00
403	PLACA COMEMOR.-LUPTATORII DIN 1944-1945 BUDESTI	9929845	5,000.00	5,900.00
404	TEREN INTRAV.CIUNA BUDESTI	1012	33,401.00	39,410.00
405	SEDIU PRIMARIE VECHE	9929828	390,236.00	460,480.00
406	TEREN AF.PIATA	9929805	49,405.00	58,300.00
407	TEREN INTRAVILAN STR.INDEPENDENTEI NR.40-BUDESTI		0.00	-

408	SPITALUL ORASENESC BUDESTI	9929868	4,004,345.00	4,885,300.00
409	TEREN INTRAVILAN VISULUI BUDESTI	9929822	87,167.00	102,860.00
410	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43A	1025	9,742.00	11,500.00
411	TR.INTRAV.CF 801-GRADINITA BUDESTI	10090	68,889.00	81,290.00
412	SCOALA GENERALA APROZI	9929842	752,872.00	888,390.00
413	SECTIA PEDIATRIE	347	352,470.00	415,910.00
414	SCOALA GENERALA CORP 1 BUDESTI	9929831	1,082,881.00	1,277,800.00
415	CIMITIRUL ORTODOX BUDESTI	9929854	139,170.00	164,220.00
416	TEREN AFERENT SPITAL	9929808	413,520.00	487,950.00
417	DC 65 GRUIU-BUCIMENI	9929871	562,280.00	663,490.00
418	TEREN INTRAVILAN CIMITIR ORTODOX-STR.G-RAL MANU	10230	1,740.00	2,050.00
419	TEREN STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929814	174.00	210.00
420	TR.INTRAV.STR.GRIVITEI-LANGA STATE	1006	11,690.00	13,790.00
421	TEREN EXTRAVILAN ARGES BUDESTI	1000	36,208.00	42,730.00
422	PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI DE GRAJD BUDESTI	9929874	758,772.00	895,350.00
423	CIMITIRUL ORTODOX BUCIUMENI	9929851	34,793.00	41,060.00
424	TEREN AF.SEDIU PRIMARIE NOU	9929811	93,893.00	110,790.00
425	TEREN INTRAV.FOS CAP APROZI	10030	25,821.00	30,470.00
426	GRADINITA APROZI	9929834	139,237.00	164,300.00
427	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43 B-NC21516			525.00
428	TEREN INTRAVILAN GRIVITEI (FRUNZA) NC 20895			3,290.00
429	STRAZI SI TROTUARE APROZI			4,563,468.00
430	STRAZI TROTUARE BUCIUMENI			4,946,130.00
431	STRAZI TROTUARE GRUIU			4,293,618.00
432	STRAZI SI TROTUARE BUDESTI			6,025,446.00
433	TEREN INTRAVILAN CALEA BUCURESTI(MARIN SLABU)			13,680.00
434	TEREN INTRAVILAN STR.GARII-COLT CU STR.GRAULUI	D.PRIVAT		444,000.00
435	TEREN INTRAVILAN STEFAN CEL MARE BALTAG-T33/1	D.PRIVAT		160,000.00
436	TERE INTRAVILAN STR.VOLUNTARI(GOGOR	D.PRIVAT		57,750.00
437	TERN INTRAVILAN STR.VISULUI			53,130.00
438	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT		58,520.00
439	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT		30,310.00
440	SPATIU LOCATIV-12APARTAMENTE	HCL 46/26.06.1997		853,875.00
Terenuri islaz				
441	147	Arabil		1,375,750.00
442	147	Arabil		1,374,640.00
443	150	Arabil		1,165,620.00
APROZI				
444	10	Arabil		470,515.00
445	10	Arabil		397,150.00
446	91/1	Arabil		314,350.00
Budesti				
447	1	Arabil		234,045.00
448	2	Pasune		29,028.00
449	3	Arabil		266,680.00
450	4	Pasune		60,984.00
451	5	Arabil		344,010.00

452	6/1	Pasune	34,696.00
453	6/2	Pasune	31,540.00
454	6/3	Pasune	70,236.00
455	7	Arabil	413,410.00
456	07 / 1	Pasune	73,536.00
457	11	Arabil	481,985.00
458	14	Arabil	629,930.00
459	15	Arabil	122,715.00
460	15/ 1	ARABIL	100,815.00
461	17	ARABIL	160,620.00
462	18	ARABIL	205,025.00
463	19	ARABIL	292,345.00
464	20	ARABIL	159,465.00
465	21	ARABIL	203,370.00
466	22	ARABIL	646,670.00
467	23	PASUNE	136,716.00
468	23	PASUNE	140,360.00
469	23	NEPRODUCTIV	96,447.50
470	23	NEPRODUCTIV	250,062.50
471	23	NEPRODUCTIV	51,477.50
472	24	ARABIL	372,260.00
473	25	ARABIL	547,785.00
474	25	ARABIL	205,440.00
Buciumeni			
475	16	ARABIL	375,450.00
476	41	PASUNE	47,096.00
477	41	PASUNE	38,256.00
478	41	PASUNE	44,592.00
479	41	PASUNE	78,952.00
480	41	PASUNE	73,464.00
481	41	PASUNE	73,180.00
482	41	PASUNE	124,900.00
483	41	PASUNE	151,888.00
484	41	PASUNE	52,136.00
485	42	ARABIL	629,070.00
486	42	ARABIL	358,315.00
487	42	ARABIL	161,390.00
488	42	ARABIL	175,000.00
489	42	ARABIL	178,030.00
490	42	ARABIL	178,050.00
491	42	ARABIL	176,950.00
492	42	ARABIL	166,970.00
493	42	ARABIL	114,600.00
494	42	ARABIL	82,010.00
495	43	PASUNE	411,624.00
496	43	PASUNE	168,088.00

497	44	PASUNE	153,896.00
498	44	PASUNE	618,448.00
499	44	PASUNE	91,860.00
500	45	PASUNE	747,412.00
501	45	PASUNE	246,308.00
502	45	PASUNE	144,716.00
503	45	PASUNE	167,612.00
504	46	PASUNE	344,200.00
505	46	PASUNE	557,100.00
506	47	PASUNE	584,424.00
507	47	PASUNE	279,920.00
508	47	PASUNE	303,332.00
509	47	PASUNE	1,106,700.00
510	47	NEPRODUCTIV	585,265.00
GRUIU			
511	Apartament bl. A2, sc. C, et. 3, ap. 5		79,400.00
512	Apartament bl. A2, sc. B, et. 1 ap. 1		56,400.00
513	Apartament bl. A2, sc. A, et. 2, ap. 3		85,562.50
514	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 14		80,950.00
515	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 17		80,575.00
516	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 17		83,862.50
517	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 19		82,787.50
518	Apartament bl. A3, sc. B, et. P, ap. 2		63,275.00
519	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 13		83,525.00
520	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 16		65,625.00
521	Apartament bl. A3, sc. A, et. P, ap. 4		84,012.50
522	Apartament bl. A3, sc. A, et. 1, ap. 7		88,937.50
Total Cont			84,769,767.23
			141,675,387.00

- Valorile includ TVA;
- Valoarea justa estimata se refera la cladiri si teren ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justa a dreptului de proprietate asupra activelor, în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Paun Radu Constantin –

Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM

Membru Titular ANEVAR



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	15
2. Certificarea evaluării.....	16
3. Termenii de referință ai evaluării.....	17
Identificarea evaluatorului.....	17
Obiectul evaluării.....	17
Adresa proprietății.....	17
Scopul evaluării.....	17
Clientul si Utilizatorul raportului.....	17
Proprietar.....	17
Drepturi de proprietate evaluate.....	17
Tipul valorii estimate.....	17
Data evaluării.....	18
Data raportului.....	18
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspectia proprietății.....	18
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	18
Conformitatea evaluării cu SEV.....	19
Procedura de evaluare.....	19
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	19
Responsabilitatea față de terți.....	20
Ipoteze semnificative.....	20
Ipoteze speciale semnificative.....	21
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	21
4. Prezentarea datelor.....	22
Identificarea activelor. Descrierea juridică.....	22
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	33
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	33
Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	34
Date privind impozitele și taxele.....	34
Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate.....	34
5. Analiza datelor și concluziilor.....	40
Cea mai bună utilizare.....	40
Evaluarea terenului.....	40
Abordări în evaluare.....	41
Abordarea prin piață.....	41
Abordare prin venit.....	42
Abordarea prin cost – estimarea costului de inlocuire net.....	42
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	43
6. Anexe.....	56

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA ORASULUI BUDESTI
Data inspecției	31.10.2023
Data raportului	26.01.2024
Data de referinta a evaluării	26.01.2024
Evaluator autorizat	Paun Radu Constantin, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM, Legitimatie 15101
Compania de evaluare	TERA GRANT SIB S.R.L.,
Reprezentant – funcția	Paun Radu Constantin – Evaluator
Tip activ	Imobilizari corporale de natura cladirilor si teren aferent
Adresa	Oras BUDESTI, jud. Calarasi
Anul construirii	Conform centralizator
Proprietar	PRIMARIA ORASULUI BUDESTI
Utilizare existentă	Active cu destinatie edilitara (Ansamblul de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice prin care sunt asigurate serviciile publice de gospodărie comunală)
Curs de schimb valutar	4.9765 lei/EUR
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra activelor nu este grevat de sarcini, servituti, ipoteci sau litigii.
Observatii	✓

2. Certificarea evaluarii

Declarație evaluator:

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;

Paun Radu Constantin
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	TERA GRANT SIB S.R.L. Paun Radu Constantin - Evaluator autorizat, membru ANEVAR, cu legitimația nr. 15101, specializările EPI, EI, EBM.
Obiectul evaluării	Imobilizari corporale de natura cladirilor si teren aferent, amenajari, ternuri libere, constructii speciale.
Adresa proprietății	Toate imobilele sunt situate in Oras BUDESTI, jud. Calarasi
Scopul evaluării	Estimarea valorii juste a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 și Standardele de Raportare Financiară relevante, în vederea înregistrării în evidențele contabile ale proprietarului.
Clientul si Utilizatorul raportului	Primaria Orasului BUDESTI
Proprietar	Primaria Orasului BUDESTI
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către Primaria Orasului BUDESTI în baza actelor de proprietate. Dreptul de proprietate asupra activelor a fost preluat din documentele puse la dispozitia evaluatorului si anexate la raport. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra activelor este liber de sarcini.
Tipul valorii estimate	Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară, precum și cele ale Standardelor de Raportare Financiară, în speță IFRS 5 – Active imobilizate deținute în vederea vânzării și activități întrerupte, IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă, precum și IAS 16 – Imobilizări corporale. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestor standarde sunt: SEV 300, pct. 2: "... termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea." SEV 300, pct. 3: "tratamentul proprietății imobiliare deținute de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca un stoc comercial".

IFRS 5, pct. 15: "O entitate trebuie să evalueze un activ imobilizat (sau grup destinat cedării) clasificat drept deținut în vederea vânzării, la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costurile generate de vânzare."

SEV 300, G1: "Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării."

SEV 300, G2: "...referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare."

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 26.01.2024 , data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2024. Data evaluării este 26.01.2024 .
Data raportului	26.01.2024
Natura și amplasarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 31.10.2023 de către evaluator autorizat Paun Radu Constantin, legitimație nr. 15101 în prezența reprezentanților Primăriei. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la activele evaluate, au fost analizate schițele existente și s-au fotografiat activele supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Moneda în care se exprimă valoarea	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI. Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data de referință a evaluării (26.01.2024) este cel afișat de BNR,

estimată

și anume 4.9765 lei/EUR.

Conformitatea
evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general;
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- ✓ IFRS 5 – *Active imobilizate deținute în vederea vânzării și activități întrerupte*
- ✓ IFRS 13 – *Evaluarea la valoarea justă*
- ✓ IAS 16 – *Imobilizări corporale.*

Procedura de evaluare

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa
informațiilor pe care
se bazează
evaluatorul

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- ✓ Documentații cadastrale/memorii tehnice;
- ✓ Documente și evidente contabile.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.

✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze semnificative

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ 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 mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale
semnificative**

✓

**Restricții de utilizare,
difuzare sau publicare**

- ✓ 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 mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TERA GRANT SIB S.R.L. și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea
activelor.
Descrierea
juridică

Conform inregistrarilor contabile, imobilizarile sunt descrise astfel:

Nr.	Denumirea bunurilor inventariate	Cod sau	UM	Cantitati	Valoare de inventar (lei)
Crt		nr. de inventar		Stocuri Faptice	
1	TABLOU ELECTRIC TSP-ST.POMPARE	992844		1.0000	51,888.82
2	SIST.DOZARE PERMANGANAT DE POTASIU	992820		1.0000	59,981.59
3	RETEA APA STRADA CRANGULUI	9929888	ML	143	48,943.00
4	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	9929887	ML	300	102,678.00
5	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	9929886	ML	481	164,626.00
6	RETEA APA STRADA PETUNILOR	9929885	ML	104	35,595.00
7	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	9929884	ML	129	44,151.00
8	RETEA APA STR.1 DECEMBRIE 2018	9929883	ML	486	166,338.00
9	RETEA APA STR.UNIRII	9929882	ML	429	146,829.00
10	RETEA APA STRADA VISULUI	9929881	ML	868	297,080.00
11	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	9929880	MP	10	10,306.00
12	RETEA CANALIZARE	9929879	ML	800	384,999.00
13	PUT FORAT	9929878	MP	16	11,800.00
14	PUT FORAT 3	9929877	MP	15	11,800.00
15	CLADIRE STATIE DE POMPARE BUDESTI	9929876	MP	150	365,985.00
16	BAZIN APA BUDESTI	9929875	MC	300	106,009.00
17	DRUMURI EXPL. VICINALE GRUIU	9929860	MP	42600	473,236.00
18	SISTEM TV DETECTARE SI ALARMARE ANTIEFRACTIE	992987		1	18,396.07
19	STATIE TV CU CIRCUIT INCHIS SI DETEC.ANTIEFRACTIE	992876			60,962.85
20	TRANSPORTATOR ELICOIDAL PT.NASMOL DESHID.L=6M	992955			20,898.71
21	DISP.DE RIDICAT CU TROLIUTREPIED SI PALAN MANUAL	992907			10,098.69
22	TRANSPORT ELICOIDAL DIAM.273 MM L=3M	992894			133,246.80
23	APOMETRE DN 15	1146			43,285.92
24	INST.DE AUTOMAT.SI CONTROL SE BUDESTI	992985			126,233.81
25	ECHIP.MONIT.ONLINE PH INTRARE STATIE	992983			38,224.99
26	ECHIP.MONIT.ON LINE MTS-SE BUDESTI	992982			18,177.66
27	ECHIP.MON.ON LINE NO3-N,NH4-N.K.	992981			36,930.40
28	ECHIP.MONIT.CCO-CR CU SENZ.UV/VIS SI SAC	992980			59,890.93
29	ECHIP.MONIT.ON LINE FOSFOR TOTAL SI NITRITI	992979			103,156.86
30	ECHIP.SCADA MONIT.LA DISTANTA	992978			24,138.70
31	CABL.SEMNALIZ.SI CONTROL -RET.SUBTERANE	992962			17,532.48
32	CABLU DE SEMN.PT.PREL.MASURATORI DEBIMETRU	992943			5,329.88
33	CABL.DE SEMNAL.PT.PREL.SEMN.DE LA SENZORI	992941			9,818.19
34	DEB.ELECTROMAG.APA EPURATA DN 125	992923			11,501.31
35	SENZORDE NIVEL ULTRASONIC NR.5	992921			11,473.26
36	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.4	992920			11,473.26

37	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.3	992919			11,473.26
38	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.2	992918			11,473.26
39	SENZOR DE NIV.ULTRASONIC NR.1	992917			11,473.26
40	SENZOR DE TURBIDITATE NR.2	992916			23,844.16
41	SENZOR DE TURBIDITATE NR.1	992915		1.0000	25,018.65
42	DEB.PT.NAMOL RECIRC.SI NAMOL IN EXCES	992910		1.0000	11,037.64
43	AP.DE MASURA SI CONTR.LOCALA-SCADA	992887		1.0000	5,150.90
44	SENZOR DE OXIGEN NR.2	992909		1.0000	12,921.39
45	SENZOR DE OXIGEN NR.1	992908		1.0000	12,921.39
46	SENZ.DE NIV.ULTRASONIC-ST POMPARE APA BRUTA	992884		1.0000	11,744.05
47	DEBIMETRU ULTRASONIC APA UZATA DN 125	992883		1.0000	12,067.83
48	INSTAL.DE AUTOMAT.SI CONTROL	992873		1.0000	212,658.52
49	SONDA MONIT.ON LINE PAR.RETEA	992869		1.0000	467,429.08
50	CABLURI STAP SEMNALIZARE SI C ONTR.-retele subt.	992868		1.0000	21,001.15
51	SIST.INREG.SI TRANSM.DATE	992864		1.0000	23,231.48
52	APAR.DE MAS SI CONTROL LOCALA-dispecerat	992858		1.0000	19,379.90
53	TURBIDIMETRU	992857		1.0000	10,297.92
54	PH-METRU	992856		1.0000	10,294.93
55	DISTILATOR	992855		1.0000	36,033.74
56	SPECTOFOTOMETRU UV-VIS	992854		1.0000	32,677.13
57	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA -statie pompare	992846			108,709.67
58	DEB.ELECTROMAG.NR.2.	992842			4,268.88
59	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1.	992841		1.0000	4,480.52
60	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-rezervor nou	992834		1.0000	6,156.63
61	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-treapta clorinare	992829		1.0000	9,326.56
62	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA-FORAJ NOU	992794		1.0000	7,406.22
63	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.2	992790		1.0000	6,005.19
64	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1	992789		1.0000	6,005.19
65	CONT.ELECTROMAG.APA BRUTA DE LA PUTURI	992788		1.0000	4,563.94
66	INST.EL.SI AUT.SPAU .2	1144		1.0000	96,949.84
67	ELECTROP.SUMERS.NR.3	1143		1.0000	91,574.17
68	ELECTR.SUMERS.NR.2	1142		1.0000	91,574.17
69	ELECTR.SUMERS.NR.1	1141		1.0000	91,574.17
70	INST.ELEC.SI AUTOMATIZARI SPAU 1	1138		1.0000	64,757.83
71	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.3	1137		1.0000	89,071.24
72	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.2	1136		1.0000	89,071.24
73	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.1	1135		1.0000	89,071.23
74	INSTAL.HIDRAUL.CAMIN INJ.-OB.INV	9929795		1.0000	2,364.55
75	INST.HIDRAUL.CAMIN DEBIMETRE -OB INV	992791		1.0000	2,364.55
76	INST.ELECTR.CLADIRE EXPL.SE	992984		1.0000	63,282.46
77	INST.DE PRELEV.PROBE INFLUENT	992977		1.0000	35,026.10
78	INST.AUT.DE PRELEV.PROBE APA EPUR	992976		1.0000	38,558.16
79	BOILER 80L -CLADIRE DE EXPL.SE	992975		1.0000	4,709.39
80	CENTRALA EL.DE REZERVA 30KW PT CL.EXPL.	992974		1.0000	12,067.83
81	CENT.TERMICA COMB.SOLID 25 KW PT.CLAD.EXPLOATARE	992973		1.0000	21,486.61
82	TRANSF.DE PUTERE 20/0,4 KW,250KVA	992967		1.0000	91,244.47
83	SEPARATOR DE 20KWQ	992965		1.0000	9,565.95

84	SIST.RACORDARE LA ST.POMPARE APA BRUTA	992958		1.0000	23,399.79
85	INST.ELEC.SISTEM DESHIDRATARE NAMOL	992956		1.0000	3,679.22
86	POMPA AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.2	992954		1.0000	10,256.18
87	STATIE AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.1	992953		1.0000	10,256.18
88	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	9929579		1.0000	6,033.91
89	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	992951		1.0000	6,033.91
90	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.4	992950		1.0000	6,181.08
91	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.3	992949		1.0000	6,181.07
92	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.2	992948		1.0000	6,181.07
93	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.1	992947		1.0000	6,181.07
94	INST.AUT.DE DESHIDRATARE NR.2	992946		1.0000	98,207.03
95	INST.AUTOM.DE DESHIDRATARE NR.1	992945		1.0000	98,207.03
96	CABL.ELECT.DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTILAJ	992940		1.0000	26,490.33
97	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.4	992934		1.0000	93,084.10
98	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.3	992933		1.0000	93,084.10
99	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.2	992932		1.0000	93,084.09
100	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.1	992931		1.0000	93,084.09
101	SET PANOURI AERARE NR.2	992930		1.0000	240,252.62
102	SET PANOURI AERARE NR.1	992929		1.0000	240,252.62
103	AEROTERMA NR.2	992928		1.0000	19,499.83
104	AEROTERMA NR.1	992927		1.0000	19,499.83
105	VENTIL.EVACUARE AER VICIAT CASALS	992926		1.0000	77,263.47
106	VENTILATOR INTROD.AER CASALS	992925		1.0000	78,146.48
107	GR.ELECTROGEN DE REZERVA 65KWA	992924		1.0000	206,035.94
108	INSTALATIE APA DE SPALARE	992922		1.0000	226,345.20
109	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.2	992914		1.0000	47,829.77
110	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.1	992913		1.0000	47,829.77
111	MIXER P5,5 KW/MC NR.2	992912		1.0000	72,642.38
112	MIXER P 5,5 KW/MC NR.1	992911		1.0000	72,642.38
113	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.4	992906		1.0000	37,402.87
114	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.3	992905		1.0000	37,402.87
115	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECIR. SI ACCE.NR.2	992904		1.0000	37,402.87
116	POP.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECI SI ACC.NR.1	992903		1.0000	37,402.87
117	MIXER SUMERS.SI ACCES.P=0,75 KW	992902		1.0000	31,435.19
118	INSTAL.HIDRAULICA DE DESCARC.CONTAINERE	992901		1.0000	44,297.73
119	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.4	992900		1.0000	6,696.17
120	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.3	992899		1.0000	6,696.17
121	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN AL.NR.2	992898		1.0000	6,696.17
122	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN ALUMINIU.NR.1	992897		1.0000	6,696.17
123	INST.AUT.DE SITARE,SEPARARE,COL.NISIP NR.2	992896		1.0000	370,643.92
124	INST.AUT.DE SITARE SEPARARE,COL.NISIP NR.1	992895		1.0000	370,643.92
125	GRATAR RAR CU SUPORT Q OR MAX=40L	992893		1.0000	20,441.08
126	INSTAL.HIDRAULICA ST.POMPARE APA BRUTA	992885		1.0000	20,986.22
127	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.5	992882		1.0000	4,285.55
128	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA NR.4	992881		1.0000	4,285.54

129	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.3	992880		1.0000	4,285.54
130	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.2	992879		1.0000	4,285.54
131	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.1	992878		1.0000	4,285.54
132	INSTAL.ELECTRICE -FORAJ NOU	992793		1.0000	9,417.63
133	SURSA DE ALIM.INCL.TOATE ACCES	992871		1.0000	17,985.55
134	INST.ALIM.SONDA MONIT.PARAM.RETEA	992870		1.0000	13,721.86
135	GRUP GENERATOR 138KVA STAP	992866		1.0000	48,434.35
136	TABLOU ELECTR.GENERAL TGD-RETELE SUBTERANE	992865		1.0000	10,478.15
137	INSTALATII ELECTRICE-STATIE ELECTRICA	992853		1.0000	126,355.21
138	TABLOU ELECTRIC TLE	992852		1.0000	117,328.76
139	TABLOU ELECTR.TLP-STATIE ELECTRICA	992851		1.0000	117,328.76
140	INSTALATIE INCALZIRE PAV.ADMIN.DISPECERAT	992850		1.0000	8,459.00
141	INSTALATIE VENTILATIE OB.INV	992849		1.0000	1,763.86
142	INSTALATIE SANITARA	992848		1.0000	7,400.70
143	INSTALATII ELECTRICE -STATIE DE POMPARE	992845		1.0000	27,938.99
144	INST.HID.CAMIN DEBIMETRE ST.POM	992843		1.0000	6,771.55
145	INSTAL.HIDR.STATIE POMPARE APA POT.	992740		1.0000	77,018.52
146	POMPA APA POTABILA NR.3	992839		1.0000	4,045.90
147	POMPA APA POTABILA NR.2	992838		1.0000	4,045.90
148	POMPA APA POTABILA NR.1	992837		1.0000	4,045.90
149	INSTAL.ELECTR.REZERVOR NOU	992833		1.0000	9,376.55
150	INSTAL.HIDRAULICA REZERVOR	992832		1.0000	10,226.24
151	INSTAL.HIDRAULICA CAMERA VANE	992831		1.0000	92,036.28
152	INSTAL.ELECTR.TREAPTA CLORINARE	992828		1.0000	32,525.03
153	TABLOU ELECTRIC TSF	992827		1.0000	30,200.73
154	TABLOU ELEC TRIC TECH	992826		1.0000	30,200.73
155	INSTAL.HID.POMPE RIDICARE PRESIUNE	992825		1.0000	3,150.52
156	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.2	992824		1.0000	14,692.48
157	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.1	992823		1.0000	14,692.48
158	INST.HIDRAULICA CAMERA DOZ.PERMANGANAT	992822		1.0000	2,270.31
159	REZERVOR PERMANGANAT DE POTASIU	992821		1.0000	11,255.55
160	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL 2	992819		1.0000	2,076.86
161	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL	992818		1.0000	38,030.72
162	INSTAL HIDRAULICA SUFLANTE OB INV	992817		1.0000	2,147.33
163	SUFLANTA NR.2	992816		1.0000	23,503.78
164	SUFLANTA NR.1	992815		1.0000	23,503.78
165	POMPA SPALARE FILTRE NR.2	992814		1.0000	98,462.78
166	POMPA SPALARE FILTRE NR.1	992813		1.0000	98,462.78
167	INSTAL HIDR.FILTRU CARBUNE ACTIV	992812		1.0000	5,930.68
168	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.3	992811		1.0000	80,075.43
169	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.2	992809		1.0000	79,925.47
170	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.1	992808		1.0000	79,925.47
171	INSTALATIE HIDRAULICA FILTRE NISIP	992807		1.0000	5,930.68
172	FILTRU NISIP CUARTOS NR.3	992806		1.0000	125,938.85
173	FILTRU NISIP CUARTOS NR.2	992805		1.0000	125,938.85
174	FILTRU NISIP CUARTOS NR.1	992804		1.0000	125,938.85
175	INST.HIDRAULICA BAZIN CONTACT CU CLORUL	992803		1.0000	47,007.57
176	INSTALATIE CLORINARE	992802		1.0000	130,477.94

177	TABLOU ELECTRIC TP-FORAJ NOU	992792		1.0000	18,354.89
178	INSTALATIE HIDRAULICA PUT FORAJ NOU	992784		1.0000	11,424.87
179	POMPA SUMERSIBILA ECHIPARE PUT	992783		1.0000	7,506.48
180	AMENAJARI EXT.SPAU 2	1145		1.0000	8,280.68
181	CONSTRUCTIE STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 2	1140		1.0000	68,963.58
182	AMENAJARI EXTERIOARE SPAU 1	1139		1.0000	8,793.28
183	CONSTR.STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 1	1134		1.0000	78,956.37
184	CONDUCTA REFULARE SPAU 2	1133		1.0000	44,852.43
185	CONDUCTA REFULARE SPAU1	1132		1.0000	6,097.49
186	STRADA AGRICULTORI	1131		1.0000	826.32
187	CALEA BUCURESTI2	1130		1.0000	2,569,899.47
188	STR.ZIDARILOR	1129		1.0000	66,804.56
189	STRADA VISULUI	1128		1.0000	179,791.83
190	STR.VASILE LUPU	1127		1.0000	35,626.18
191	STR.VADUL MARII	1126		1.0000	17,301.65
192	STR.UNIRII	1125		1.0000	231,492.13
193	STRADA TEILOR 2	1124		1.0000	65,945.23
194	STR.STEFAN CEL MARE 2	1123		1.0000	335,354.66
195	STR.SERICICULTURII 2	1122		1.0000	77,007.80
196	STR.PRIMAVERII	1121		1.0000	56,413.74
197	STR.PLEVNA	1120		1.0000	122,871.03
198	STR.PETUNIILOR	1119		1.0000	37,547.70
199	STR.NICOLAE IORGA 2	1118		1.0000	91,087.51
200	STR.MIHAI EMINESCU 2	1117		1.0000	62,869.86
201	STR.8 MARTIE 2	1116		1.0000	37,672.51
202	STR.MARASESTI	1115		1.0000	131,789.63
203	STR.INDEPENDENTEI	1114		1.0000	216,219.22
204	STRADA GRIVITEI	1113		1.0000	16,755,339.00
205	STR.GARII 2	1112		1.0000	1,241,836.58
206	STR.22 DECEMBRIE 2	1111		1.0000	78,911.87
207	STRADA 1 DECEMBRIE	1110		1.0000	228,082.08
208	STR.CONSTRUCTORILOR	1109		1.0000	245,092.46
209	ALEEA SALCAMILOR 2	1108		1.0000	34,426.49
210	STRADA VII	1107		1.0000	36,887.96
211	STRADA VI	1106		1.0000	18,713.61
212	STRADA V	1105		1.0000	48,603.48
213	STRADA IV	1104		1.0000	32,227.65
214	STRADA III	1103		1.0000	20,580.11
215	STRADA II	1102		1.0000	65,064.45
216	STRADA TEILOR	1101		1.0000	35,107.80
217	STR.SERICICULTURII	1099		1.0000	69,650.61
218	STR.STEFAN CEL MARE	1100		1.0000	160,122.52
219	STRADA PLOPILOR	1098		1.0000	15,900.63
220	STRADA PRIMAVERII	1097		1.0000	56,506.00
221	STRADA OITUZ	1096		1.0000	34,118.43
222	STRADA NICOLAE IORGA	1095		1.0000	64,745.07
223	STRADA MIHAI EMINESCU	1094		1.0000	60,815.12
224	STRADA 1 MAI	1093		1.0000	49,558.69

225	STRADA 8 MARTIE	1092		1.0000	38,948.54
226	STRADA Garii	1091		1.0000	21,205.30
227	STRADA DUMBRAVEI	1090		1.0000	117,140.63
228	STR.DEPOZITULUI	1089		1.0000	22,652.46
229	STR.22 DECEMBRIE	1088		1.0000	71,819.14
230	CALEA BUCURESTI	1087		1.0000	508,035.75
231	STR.AGRICULTORI	1086		1.0000	61,821.54
232	ALEEA SALCAMILOR	1085		1.0000	28,369.79
233	DRUMURI SI ZONE PARCARE,GARDURI,PORTI	992988		1.0000	100,810.43
234	ILUMINAT EXTERIOR	992986		1.0000	47,093.93
235	CONSTRUCTIE CLADIRE CENTRALA TERMICA	9929572		1.0000	16,188.53
236	HALA TEHNOLOGICA-CONSTRUCTIE	992971		1.0000	475,354.31
237	STALP PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.3	992970		1.0000	22,811.12
238	STALP PT.LINIA ELEC.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.2	992969		1.0000	22,075.27
239	STALPI PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.1	992968		1.0000	22,075.27
240	CABLU DE ALIM.DE LA TRAFU.LA TABLOUL GEN.DE DISTRIB.	992966		1.0000	22,075.27
241	POST DE TRANSFORMARE	992964		1.0000	4,415.06
242	CABLURI ELECTRICE DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992961		1.0000	33,848.76
243	RETEA DE ALIM.CU APA POTABILA SI APA INCENDIU	992960		1.0000	15,011.19
244	CONDUCTA DE EVACUARE APA EPURATA DAMBOVITA	992959		1.0000	16,188.53
245	RETEA CANALIZARE APE PLUVIALE=EVAC.APA DRENATA	9929570		1.0000	13,098.01
246	PLATFORMA DEPOZITARE NAMOL	992957		1.0000	44,150.56
247	CONDUCTA DIN PE HD DN 200 MM PT.MAS.DEBIT	992942		1.0000	21,045.09
248	CONDUCTA APA EPURATA	992939		1.0000	231,216.47
249	CONDUCTA TEHNOLOGICA SPUMA	992938		1.0000	55,129.33
250	CONDUCTA TEHNOLOGICA AER	992936		1.0000	52,539.17
251	CONDUCTA TEHNOL.RECIRCULAT SI IN EXCES	992935		1.0000	622,302.10
252	CONDUCTA TEHNOLOGICA APA UZATA	992937		1.0000	147,168.52
253	BIOFILTRU-CONSTRUCTIE	992892		1.0000	21,928.11
254	CANAL TEHNOLOGIC-CONSTRUCTIE	992891		1.0000	17,042.11
255	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBRI	992890		1.0000	728,322.30
256	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBRI	992889		1.0000	728,322.30
257	BAZIN DE OMOGENIZARE LA SUBSOL HALA DE INGROSARE	992888		1.0000	231,378.35
258	CABLURI ELECTRICE DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTIL.	992886		1.0000	3,384.87
259	STATIE DE POMPARE APA BRUTA	992877		1.0000	27,962.02
260	DRUMURI SI ZONE PARCARE,GARDURI,PORTI	992875		1.0000	111,651.51
261	ILUMINAT EXTERIOR STAP BUDESTI	992874		1.0000	17,880.45
262	CABLURI ELECT.DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992867		1.0000	27,038.04
263	CONDUCTA LEGATURA CU REZERVORUL EXISTENT	992863		1.0000	103,523.80
264	CAMIN INTERCONECTARE RETEA DISTRIBUTIE	992862		1.0000	14,789.11
265	RETELE TEHNOLOGICE IN INCINTA	992861		1.0000	59,156.46
266	RETEA DE CANALIZARE	992860		1.0000	88,734.68
267	RETEA APA POTABILA	992859		1.0000	29,578.23
268	PAVILION ADM.DISPECERAT,LABORATOR,ST.EL	992847		1.0000	778,153.69
269	CAMIN DEBIMETRE-STATIE POMPARE	992836		1.0000	21,273.47
270	STATIE POMPARE-CONSTRUCTIE	992835		1.0000	404,196.15

271	REZERVOR APA POTABILA500 MC SI CAMERA VANE	992830		1.0000	489,443.96
272	CAMIN NEUTRALIZARE CLOR	992801		1.0000	27,831.45
273	CAMIN INJECTIE CLOR	992800		1.0000	27,831.45
274	STATIE DE FILTRE-CONSTRUCTIE	992799		1.0000	974,100.97
275	BAZIN DE CONTACT CU CLORUL-CONSTRUCTIE	992798		1.0000	139,157.29
276	STATIE DE CLORINARE-CONSTRUCTIE	992797		1.0000	222,741.60
277	CONDUCTA ADUCTIUNE APA PUT	992796		1.0000	16,904.62
278	CAMIN INJECTIE PERMANGANAT DE POTASIU	992787		1.0000	3,002.60
279	CAMIN DEBITMETRU-FORAJ NOU	992786		1.0000	3,002.60
280	CABINA PUT	992785		1.0000	75,260.05
281	PUT FORAT	992782		1.0000	654,776.03
282	RETEA APA STRADA CRANGULUI	1024	ML	143	13,559.00
283	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	1023	ML	300	28,447.00
284	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	1022	ML	481	45,609.00
285	RETEA APA STRADA PETUNILOR	1021	ML	104	9,861.00
286	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	1020	ML	129	12,232.00
287	RETEA APA STR.1 DECEMBRIE 2018	1019	ML	486	46,083.00
288	RETEA APA STR.UNIRII	1018	ML	429	40,678.00
289	RETEA APA STRADA VISULUI	1017	ML	868	82,306.00
290	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	1004			30.00
291	RETEA CANALIZARE	1007	ML	800	960.00
292	PUT FORAT	01009		1.0000	5,491.06
293	PUT FORAT	1009		1.0000	5,491.06
294	CLADIRE STATIE POMPARE	1003		1.0000	46.50
295	BAZIN APA	1005		1.0000	450.00
296	TEREN INTRAV.TEILOR BUDESTI	10170	MP	250	11,598.00
297	TEREN AF.GRADINITA BUDESTI	9929800	MP	441	19,205.00
298	TEREN INTRAVILAN DJ 401C BUDESTI-STR.GARII 10	1030	MP	217	10,067.00
299	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI 2	9929817	MP	9744	67,804.00
300	TEREN INTRAVILAN IOAN SLAVICI APROZI	9929823	MP	2238	15,573.00
301	DR.EXPL.VICINALE BUCIUMENI	9929863	MP	145070	1,612,740.00
302	REMIZA PSI BUDESTI	9929837	MP	100	34,605.00
303	ATELIER MECANIC ARHIVA	353			66,740.00
304	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE BUDESTI	9929857	MP	139960	1,555,920.00
305	BAZA SPORTIVA APROZI	9929843	MP	10000	11,737.00
306	TEREN INTRAV.-PITICU BUDESTI	1014	MP	2090	29,087.00
307	TEREN SEDIU PRIMARIE VECHE	1034	MP	545	25,283.00
308	TEREN INTRAVILAN RACHITEI BUDESTI	9929820	MP	113	5,242.00
309	CAMERA DE GARDA	350			370,930.00
310	TR.INTRAV STATE DUMITRU BUDESTI	10200	MP	550	25,515.00
311	TEREN AF.FOST CONS.POPULAR APROZI	9929797	MP	351	2,157.00
312	BAZA SPORTIVA BUDESTI	9929840	MP	11500	69,585.00
313	DISPENSAR UMAN GRUIU	9929829	MP	60	85,045.00
314	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	1011	MP	7693	107,063.00
315	GRADINITA CU PROGRAM NORMAL BUDESTI	9929869	MP	440	771,475.00
316	TR.INTRAV.SERICIC.BUDESTI-DUZI	1008	MP	180000	1,252,530.00
317	TEREN INTRAV.PORCARIE APROZI	9929826	MP	2450	2,883.00
318	TEREN AF.SC.GENERALA GRUIU	9929803	MP	840	11,690.00

319	AMENAJARE DRUM CARUTE BUDESTI-GRUIU	9929872	MP	9800	11,502.00
320	PLACA COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 BUCIUMENI	9929849	BUC	1.0000	5,000.00
321	TEREN AFERENT OBOR BUDESTI	9929809	MP	7960	369,264.00
322	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 2	1027	MP	249	11,551.00
323	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE APROZI	9929866	MP	179640	1,997,244.00
324	CABINA POARTA	356			7,160.00
325	TR.INTRAV.CRANGULUI	11160	MP	456	21,154.00
326	CURTE INTERIOARA BLOC A3 BUDESTI	10050	MP	1150	53,349.00
327	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1945 APROZI	9929846	BUC	1.0000	10,000.00
328	GARD IMPREJMUIT.CIMITIR SOVIETIC	11117	ML	20.55	6,955.59
329	LABORATOR,RADIOLOGIE,FARMACIE	345			364,870.00
330	CIMITIRUL ORTODOX GRUIU	9929852	MP	7500	52,189.00
331	TR.INTRAV.CIMITIR SOVIETIC	10190	MP	2000	27,834.00
332	TEREN INT.INDEP.NR.43 B	10240	MP	26	1,206.00
333	TEREN ST.EPURARE BUDESTI	9929812	MP	5600	38,968.00
334	SCOALA GENERALA BUCIUMENI	9929835	MP	459	593,209.00
335	TEREN INTRAVILAN ZAMFIR APROZI	1002	MP	500	3,479.00
336	PROSECTURA	348			27,530.00
337	STRAZI BUDESTI	9929855		103000	9,455,421.00
338	TEREN INTRAV.CONSTR.BUDESTI	10220	MP	5800	80,716.00
339	PIATA CU ANEXE BUDESTI	9929838	MP	390	35,115.00
340	TEREN COND.DEVERSARE APE UZATE BUDESI	9929815	MP	440	3,062.00
341	DRUMURI SATESTI GRUIU	9929858		68230	758,112.00
342	SCOALA GENERALA CORP II BUDESTI	9929832	MP	618	666,003.00
343	TEREN AF.CENTRU SOCIAL TRAIAN	11080	MP	3020	140,098.00
344	TEREN INTRAVILAN APA- STR GRAULUI	1032	MP	10433	72,598.00
345	TEREN AF.REMIZA PSI	9929804	MP	420	19,484.00
346	TEREN INTRAV.-FOSTA GRADINITA	1013	MP	4051	56,378.00
347	TEREN INTRAVILAN Garii 97 BUDESTI	9929821	MP	18720	86,749.00
348	BAZA SPORTIVA BUCIUMENI	9929867	MP	6465	34,793.00
349	DRUMURI SATESTI BUCIUMENI	9929861		76284	847,622.00
350	COMP.PNEUMOLOGIE	357			1,118,210.00
351	SERVICIUL DE AMBULANTA	351			60,260.00
352	TEREN AFERENT FOST CONS.GRUIU	9929798	MP	120	1,670.00
353	GROAPA GUNOI ORAS BUDESTI	9929841	MP	11500	13,497.00
354	TEREN INTRAV.PUT BUDESTI-STR.MARASESTI	10160	MP	40	1,856.00
355	TEREN AF.GRADINITA APROZI	9929801	MP	1480	9,881.00
356	TEREN INTRAVILAN STATE DUMITRU BUDESTI	9929824	MP	80	3,711.00
357	TEREN INTRAVILAN DJ401C BUDESTI- STR.STEFAN CEL MARE	1029	MP	190	8,814.00
358	DRUMURI SATESTI APROZI	9929864	MP	130720	1,453,178.00
359	TEREN INTRAV.PLAT.GUNOI DE GRAJD	9929818	MP	4598	31,995.00
360	DEPOZIT MATERIALE	354			11,350.00
361	MON.EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUDESTI	9929844	BUC	1	10,000.00
362	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUCIUMENI	9929850	BUC	1	10,000.00
363	SUPRAFATA TEREN	1010		1606	1,924.30
364	TEREN INTRAV.CAP GRUIU	9929827	MP		5,384.00
365	CENTRUL SOCIAL TRAIAN	9929873	MP	822	14,991.00

366	TEREN INTRAVILAN GRADINTA	9929810	MP	750	34,793.00
367	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 3	1026	MP	1751	81,229.00
368	TEREN INTRAVILAN CRANGULUI 2	11150	MP	298	13,824.00
369	CURTE INTERIOARA BLOC A1+A2-BUD.	1001	MP	1714	79,512.00
370	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	10100	MP		34,793.00
371	GRADINITA BUDESTI	9929833	MP	124	288,065.00
372	PL.COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 APROZI	9929847	BUC	1	5,000.00
373	MICROBUZ 16+1 LOCURI OPEL CIBRO	9929889			109,378.31
374	CIMITIRUL ORTODOX APROZI	9929853	MP	10000	69,585.00
375	TEREN AFERENT STATIE	9929807	MP	1606	11,175.00
376	IMOBIL FOST CONSILIU POPULAR APROZI	9929830	MP	121	82,155.00
377	TEREN ENERGOUTILAJ BUDESTI	10310	MP	5742	39,956.00
378	SEDIU PRIMARIE NOU	9929870	MP	697	1,254,311.00
379	TR.INTR.CENTRU TRAIAN BUDESTI	10070	MP	8011	111,489.00
380	COMPARTIMENT CRONICI	349			530,440.00
381	TEREN INTRAV.VOPSELE BUDESTI	10210	MP	5300	73,760.00
382	TROTUARE BUDESTI	9929856	MP		942,432.00
383	TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV	9929819	HA	1.54	18,074.00
384	OBOR CU ANEXE	9929839	MP	25	11,179.00
385	TROTUARE	9929859			273,192.00
386	TEREN AF.DISPENSAR GRUIU	10000	MP	150	2,088.00
387	SECTIA INTERNE	346			559,620.00
388	TR.INTRAV.SUT BUDESTI	10180	MP	20000	139,170.00
389	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI	9929816	MP	12013	4,593.00
390	TROTUARE BUCIUMENI	9929862			276,537.00
391	TR.STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929813	MP	36	251.00
392	SCOALA GENERALA GRUIU	9929836	MP	460	740,590.00
393	ADMINISTRATIV	352			244,200.00
394	TEREN AF.CORP 1 SC.GEN BUDESTI	9929799	MP	4300	199,477.00
395	TEREN INTRAV DN 4 BUDESTI	10010	HA	6	35,210.00
396	TEREN INTRAV.STANEMIR BUDESTI-STR.RAUL MARE	10150	MP	1503	69,724.00
397	TR.AF.SC.GENERALA BUCIUMENI	9929802	MP	840	5,845.00
398	TEREN INTRAV.STATE DUMITRU BUDESTI 2	9929825	MP	175	8,118.00
399	PLACA COMEMORATIVA LUPTATORII DEN 1944-1945 GRUIU	9929848	BUC	1.0000	5,000.00
400	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI	1028	MP	250	11,598.00
401	TROTUARE APROZI	9929865		68850	967,519.00
402	GARAJE	355			69,160.00
403	PLACA COMEMOR.-LUPTATORII DIN 1944-1945 BUDESTI	9929845	BUC	1.0000	5,000.00
404	TEREN INTRAV.CIUNA BUDESTI	1012	MP	2400	33,401.00
405	SEDIU PRIMARIE VECHE	9929828	MP	285	390,236.00
406	TEREN AF.PIATA	9929805	MP	1067	49,405.00
407	TEREN INTRAVILAN STR.INDEPENDENTEI NR.40-BUDESTI		MP	376	0.00
408	SPITALUL ORASENESC BUDESTI	9929868	MP	2943	4,004,345.00
409	TEREN INTRAVILAN VISULUI BUDESTI	9929822	MP	1879	87,167.00
410	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43A	1025	MP	212	9,742.00
411	TR.INTRAV.CF 801-GRADINITA BUDESTI	10090	MP	1.485	68,889.00
412	SCOALA GENERALA APROZI	9929842	MP	500	752,872.00

413	SECTIA PEDIATRIE	347			352,470.00
414	SCOALA GENERALA CORP 1 BUDESTI	9929831	MP	1020	1,082,881.00
415	CIMITIRUL ORTODOX BUDESTI	9929854	MP	20000	139,170.00
416	TEREN AFERENT SPITAL	9929808	MP	8914	413,520.00
417	DC 65 GRUIU-BUCIMENI	9929871	MP	23913	562,280.00
418	TEREN INTRAVILAN CIMITIR ORTODOX-STR.G-RAL MANU	10230	MP	250	1,740.00
419	TEREN STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929814	MP	25	174.00
420	TR.INTRAV.STR.GRIVITEI-LANGA STATE	1006	MP	252	11,690.00
421	TEREN EXTRAVILAN ARGES BUDESTI	1000	HA	6,17	36,208.00
422	PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI DE GRAJD BUDESTI	9929874	MP	1300	758,772.00
423	CIMITIRUL ORTODOX BUCIUMENI	9929851	MP	5000	34,793.00
424	TEREN AF.SEDIU PRIMARIE NOU	9929811	MP	2024	93,893.00
425	TEREN INTRAV.FOS CAP APROZI	10030	MP	51700	25,821.00
426	GRADINITA APROZI	9929834	MP	89	139,237.00
427	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43 B-NC21516		MP	15	
428	TEREN INTRAVILAN GRIVITEI (FRUNZA) NC 20895		MP	94	
429	STRAZI SI TROTUARE APROZI		MP	108654	
430	STRAZI TROTUARE BUCIUMENI		MP	117765	
431	STRAZI TROTUARE GRUIU		MP	102229	
432	STRAZI SI TROTUARE BUDESTI		MP	143463	
433	TEREN INTRAVILAN CALEA BUCURESTI(MARIN SLABU)		MP	171	
434	TEREN INTRAVILAN STR.GARII-COLT CU STR.GRAULUI	D.PRIVAT	MP	11100	
435	TEREN INTRAVILAN STEFAN CEL MARE BALTAG-T33/1	D.PRIVAT	MP	3200	
436	TERE INTRAVILAN STR.VOLUNTARI(GOGOR	D.PRIVAT	MP	825	
437	TERN INTRAVILAN STR.VISULUI		MP	759	
438	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT	MP	836	
439	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT	MP	433	
440	SPATIU LOCATIV-12APARTAMENTE	HCL 46/26.06.1997	MP	759	
Terenuri islaz					
441	147	Arabil	ha	27.515	
442	147	Arabil	ha	27.4928	
443	150	Arabil	ha	23.3124	
APROZI					
444	10	Arabil	ha	9.4103	
445	10	Arabil	ha	7.9430	
446	91/1	Arabil	ha	6.2870	
Budesti					
447	1	Arabil	ha	4.6809	
448	2	Pasune	ha	0.7257	
449	3	Arabil	ha	5.3336	
450	4	Pasune	ha	1.5246	
451	5	Arabil	ha	6.8802	
452	6/1	Pasune	ha	0.8674	
453	6/2	Pasune	ha	0.7885	
454	6/3	Pasune	ha	1.7559	
455	7	Arabil	ha	8.2682	
456	07 /.1	Pasune	ha	1.8384	

457	11	Arabil	ha	9.6397	
458	14	Arabil	ha	12.5986	
459	15	Arabil	ha	2.4543	
460	15/1	ARABIL	ha	2.0163	
461	17	ARABIL	ha	3.2124	
462	18	ARABIL	ha	4.1005	
463	19	ARABIL	ha	5.8469	
464	20	ARABIL	ha	3.1893	
465	21	ARABIL	ha	4.0674	
466	22	ARABIL	ha	12.9334	
467	23	PASUNE	ha	3.4179	
468	23	PASUNE	ha	3.509	
469	23	NEPRODUCTIV	ha	3.8579	
470	23	NEPRODUCTIV	ha	10.0025	
471	23	NEPRODUCTIV	ha	2.0591	
472	24	ARABIL	ha	7.4452	
473	25	ARABIL	ha	10.9557	
474	25	ARABIL	ha	4.1088	
Buciumeni					
475	16	ARABIL	ha	7.509	
476	41	PASUNE	ha	1.1774	
477	41	PASUNE	ha	0.9564	
478	41	PASUNE	ha	1.1148	
479	41	PASUNE	ha	1.9738	
480	41	PASUNE	ha	1.8366	
481	41	PASUNE	ha	1.8295	
482	41	PASUNE	ha	3.1225	
483	41	PASUNE	ha	3.7972	
484	41	PASUNE	ha	1.3034	
485	42	ARABIL	ha	12.5814	
486	42	ARABIL	ha	7.1663	
487	42	ARABIL	ha	3.2278	
488	42	ARABIL	ha	3.5000	
489	42	ARABIL	ha	3.5606	
490	42	ARABIL	ha	3.5610	
491	42	ARABIL	ha	3.5390	
492	42	ARABIL	ha	3.3394	
493	42	ARABIL	ha	2.2920	
494	42	ARABIL	ha	1.6402	
495	43	PASUNE	ha	10.2906	
496	43	PASUNE	ha	4.2022	
497	44	PASUNE	ha	3.8474	
498	44	PASUNE	ha	15.4612	
499	44	PASUNE	ha	2.2965	
500	45	PASUNE	ha	18.6853	
501	45	PASUNE	ha	6.1577	

502	45	PASUNE	ha	3.6179	
503	45	PASUNE	ha	4.1903	
504	46	PASUNE	ha	8.6050	
505	46	PASUNE	ha	13.9275	
506	47	PASUNE	ha	14.6106	
507	47	PASUNE	ha	6.998	
508	47	PASUNE	ha	7.5833	
509	47	PASUNE	ha	27.6675	
510	47	NEPRODUCTIV	ha	23.4106	
GRUIU					
511	Apartament bl. A2, sc. C, et. 3, ap. 5		mp	63.52	
512	Apartament bl. A2, sc. B, et. 1 ap. 1		mp	45.12	
513	Apartament bl. A2, sc. A, et. 2, ap. 3		mp	68.45	
514	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 14		mp	64.76	
515	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 17		mp	64.46	
516	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 17		mp	67.09	
517	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 19		mp	66.23	
518	Apartament bl. A3, sc. B, et. P, ap. 2		mp	50.62	
519	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 13		mp	66.82	
520	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 16		mp	52.50	
521	Apartament bl. A3, sc. A, et. P, ap. 4		mp	67.21	
522	Apartament bl. A3, sc. A, et. 1, ap. 7		mp	71.15	
Total Cont					84,769,767.23

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul si dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Budești este un oraș în județul Călărași, Muntenia, România, format din localitatea componentă Budești (reședința), și din satele Aprozi, Buciumeni și Gruiu. Are o populație de 7.725 locuitori. A fost declarat oraș la 18 aprilie 1989. Se află la o distanță de aproximativ 30 km de București.
- Orașul se află în vestul județului, pe malurile Dâmboviței, acolo unde acest râu se varsă în râul Argeș. Este traversat de șoseaua națională DN4, care leagă Oltenița de București. La Budești, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ301, care duce spre nord la Vasilați, Gălbinași, Plătărești, Fundeni și mai departe în județul Ilfov la Cernica și Pantelimon (unde se intersectează cu DNCB și se termină în DN3). Din DJ301, la Budești se mai ramifică și șoseaua județeană DJ401C, care duce spre nord la Sohatu și Plătărești. Prin oraș trece și calea ferată București-Oltenița, pe care este deservit de stația Budești.
- Tipul zonei: Zona formata din cladiri vechi si noi cu destinatii administrative, unitati invatamant, precum si rezidential – case/vile si mici spatii comerciale in zonele centrale ale localitatii.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si

	a autovehiculelor personale ○ Unități comerciale în apropiere: în zonele centrale, ○ Unități de învățământ: Da ○ Unități medicale: Da ○ Instituții de cult: Da ○ Sedii de bănci: Da ○ Instituții publice: Da ○ Parcuri: Da ○ Lacuri: Nu ○ Cursuri de apă: Da ○ Altele: -
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Cladirile edilitare și construcțiile speciale/amenajările supuse evaluării sunt descrise în centralizatorul anexat. Cele mai multe clădiri din patrimoniul orașului au regim de înălțime parter, sau P+E. Acestea sunt scoli, clădiri administrative, dispensare, grădinite etc.. Marea majoritate sunt clădiri clasice, construite din cărămidă, beton armat și lemn cu învelișuri din țiglă și tablă. Finisajele clădirilor sunt clasice, de calitate medie, uzate mai mult sau mai puțin în funcție de anul reabilitării. Clădirile au instalații interioare funcționale, de calitate medie. Ca și construcții speciale raportul de evaluare cuprinde cai de comunicații, poduri, podete, aducțiuni de apă, rețele de apă, canalizări, împrejurimi, amenajare pietonale, etc. Pe lângă aceste edificii, patrimoniul comunei este compus din terenul aferent clădirilor și construcțiilor speciale și a căilor de comunicații, izlazuri, pășuni.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.
Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate	Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASEPASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza ererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmează a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip proprietate imobiliară tip spații administrative, de birouri, socio-culturale și locuințe aflate în aria Orasului BUDESTI, județ Calarasi.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- o Administrativ
- o Edilitar

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă în comuna este redusă, piața imobiliară locală este puțin activă.

Pe de altă parte, imobilele aflate în patrimoniu sunt dificil sau imposibil de utilizat în alte destinații – rezidențial, comercial sau industrial.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este de tip proprietate imobiliară - spații administrative, socio-culturale și edilitare aflate în aria Orasului BUDESTI, județ Calarasi

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietăților de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** cladiri edilitare;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** teoretic pot fi persoane fizice sau juridice care sunt dispuse sa cumpere cladiri de utilitate publica care, printr-un proces de reconversie, sa fie utilizate in alta destinatie;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotari de calitate medie, specifice acestui tip de proprietati;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate tipului de utilizare pentru care au fost edificate;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in Oras BUDESTI, jud. Calarasi si in alte zone din judet cu piata apropiata sau similara
- **Proprietăți substitut disponibile:** nu au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatile subiect, in aria de piata definita.
- **Proprietăți complementare :** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcuri, proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor imobiliare tip spatii administrativ, de birouri, socio-culturale si edilitare, terenuri aflate in aria Orasului BUDESTI, judet Calarasi, situate in Oras BUDESTI, jud. Calarasi si in zona cu piata imobiliara similara din judet.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele

consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriasi) pentru proprietatile subiect. Pentru aceasta se urmaresc activități / utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea construita sau cum ar putea deveni după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii este inexistent. Cererea pentru proprietatile subiect nu pot fi acoperite de o cerere, cu excepția terenurilor libere cu alta destinație de cai de acces.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o eventuala achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar. În ceea ce privește închirierea acestor tipuri de proprietate, cererea este inexistentă.

La capitolul criterii de selecție a unor proprietati de acest tip, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de mărimea chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – inexistentă, cu excepția terenurilor libere care au o piață.
- **Cererea pentru închiriere** – inexistentă;
- **Potențialii cumparatori și chiriasi/utilizatori:** nu există.
- **Interesul investitional:** este inexistent. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în general, în principal, sunt solicitate unitățile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone centrale sau semicentrale, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare și cele situate la marginea localităților. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei proprietati îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate / modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietatii:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea ar putea intra și proprietățile subiect, dacă configurația și destinația lor ar fi atractive pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere) care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe segmentul proprietăților tratate în acestă lucrare, numărul tranzacțiilor este inexistent, aceste tipuri de proprietate fiind edificate pentru folosul comunităților și nu fac obiectul unor tranzacții comerciale.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea de tip teren, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – scăzută, așezată pe un trend de scădere;
- **oferta de închiriere** – inexistentă;
- **stocul total disponibil** – insuficient, aflat în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5 și 20% (pentru terenuri); (Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere**: nu este cazul
- **gradul de ocupare**: nu este cazul
- **oferta de vânzare teren liber**: 4-20 euro/mp – teren intravilan
- **oferta vânzare teren pasune/agricol** – 5000-12000 Eur/Ha.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare,) colectate din piața specifică proprietății subiect – în cazul terenurilor.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăților imobiliare evaluate, nu putem identifica și selecta alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și nu putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietățile subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea) în cazul construcțiilor. În situația terenurilor au fost identificate proprietăți imobiliare competitive.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile. În cazul de față, aceste elemente pot fi aplicate în cazul terenurilor.

Mentionăm că în situația în care UAT-ul dorește să achiziționeze teren pentru edificarea de drumuri, cumpărarea/expropierea se va efectua la prețul de piață al terenurilor din zonă.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumparatorilor** întrucât aceștia pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care dorește proprietatea „impune” prețul).
- În ce privește **închirierea** putem spune că nu există o piață.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietăților subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute – în cazul terenurilor.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare Cea mai bună utilizare (CMBU) este primul punct de analiză paralelă a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Variantele de utilizare *posibile fizic* și *permise legal* selectate în mod rezonabil sunt trecute apoi prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări demonstrată/justificată a fi cea mai bună.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber – nu este cazul (scop raportare financiară – continuarea activității);
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenurile sunt deja construite conform celei mai bune utilizări ale acestora. Ca urmare *cea mai bună utilizare a proprietăților considerate construite este cea actuală*.

Aceste utilizări îndeplinesc criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

Evaluarea terenului Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexele raportului sunt prezentate *Grila comparațiilor de piață pentru terenuri intravilane și extravilane*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren standard analizat.

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin piata*.

Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport nu a fost aplicată *metoda capitalizării directe*.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin venit*.

Abordarea prin cost – estimarea costului de înlocuire net

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda costurilor segregate pentru estimarea costului de înlocuire net al clădirilor*.

În anexe este prezentată aplicarea metodei *costurilor segregate*. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net al activelor.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul activelor (cladiri și teren aferent) și scopul evaluării (înregistrare în contabilitate), este estimarea costului de înlocuire net. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin cost.

Astfel, valoarea justă a activelor a fost estimată la:

Nr. Crt	Denumirea bunurilor inventariate	Cod sau nr. de inventar	Valoare de inventar (lei)	Valoarea estimată (lei)
1	TABLOU ELECTRIC TSP-ST.POMPARE	992844	51,888.82	44,110.00
2	SIST.DOZARE PERMANGANAT DE POTASIU	992820	59,981.59	50,980.00
3	RETEA APA STRADA CRANGULUI	9929888	48,943.00	57,750.00
4	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	9929887	102,678.00	121,160.00
5	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	9929886	164,626.00	194,260.00
6	RETEA APA STRADA PETUNIILOR	9929885	35,595.00	42,000.00
7	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	9929884	44,151.00	52,100.00
8	RETEA APA STR.1 DECEMBRIE 2018	9929883	166,338.00	196,280.00
9	RETEA APA STR.UNIRII	9929882	146,829.00	173,260.00
10	RETEA APA STRADA VISULUI	9929881	297,080.00	350,550.00

11	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	9929880	10,306.00	19,580.00
12	RETEA CANALIZARE	9929879	384,999.00	454,300.00
13	PUT FORAT	9929878	11,800.00	13,920.00
14	PUT FORAT 3	9929877	11,800.00	13,920.00
15	CLADIRE STATIE DE POMPARE BUDESTI	9929876	365,985.00	457,480.00
16	BAZIN APA BUDESTI	9929875	106,009.00	125,090.00
17	DRUMURI EXPL. VICINALE GRUIU	9929860	473,236.00	558,420.00
18	SISTEM TV DETECTARE SI ALARMARE ANTIEFRACIE	992987	18,396.07	15,640.00
19	STATIE TV CU CIRCUIT INCHIS SI DETEC.ANTIEFRACIE	992876	60,962.85	51,820.00
20	TRANSPORTATOR ELICOIDAL PT.NASMOL DESHID.L=6M	992955	20,898.71	17,760.00
21	DISP.DE RIDICAT CU TROLiuTREPID SI PALAN MANUAL	992907	10,098.69	8,580.00
22	TRANSPORT ELICOIDAL DIAM.273 MM L=3M	992894	133,246.80	113,260.00
23	APOMETRE DN 15	1146	43,285.92	36,790.00
24	INST.DE AUTOMAT.SI CONTROL SE BUDESTI	992985	126,233.81	107,300.00
25	ECHIP.MONIT.ONLINE PH INTRARE STATIE	992983	38,224.99	32,490.00
26	ECHIP.MONIT.ON LINE MTS-SE BUDESTI	992982	18,177.66	15,450.00
27	ECHIP.MON.ON LINE NO3-N,NH4-N.K.	992981	36,930.40	31,390.00
28	ECHIP.MONIT.CCO-CR CU SENZ.UV/VIS SI SAC	992980	59,890.93	50,910.00
29	ECHIP.MONIT.ON LINE FOSFOR TOTAL SI NITRITI	992979	103,156.86	87,680.00
30	ECHIP.SCADA MONIT.LA DISTANTA	992978	24,138.70	20,520.00
31	CABL.SEMNALIZ.SI CONTROL -RET.SUBTERANE	992962	17,532.48	14,900.00
32	CABLU DE SEMN.PT.PREL.MASURATORI DEBIMETRU	992943	5,329.88	4,530.00
33	CABL.DE SEMNAL.PT.PREL.SEMN.DE LA SENZORI	992941	9,818.19	8,350.00
34	DEB.ELECTROMAG.APA EPURATA DN 125	992923	11,501.31	9,780.00
35	SENZORDE NIVEL ULTRASONIC NR.5	992921	11,473.26	9,750.00
36	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.4	992920	11,473.26	9,750.00
37	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.3	992919	11,473.26	9,750.00
38	SENZOR DE NIVEL ULTRASONIC NR.2	992918	11,473.26	9,750.00
39	SENZOR DE NIV.ULTRASONIC NR.1	992917	11,473.26	9,750.00
40	SENZOR DE TURBIDITATE NR.2	992916	23,844.16	20,270.00
41	SENZOR DE TURBIDITATE NR.1	992915	25,018.65	21,270.00
42	DEB.PT.NAMOL RECIRC.SI NAMOL IN EXCES	992910	11,037.64	9,380.00
43	AP.DE MASURA SI CONTR.LOCALA-SCADA	992887	5,150.90	4,380.00
44	SENZOR DE OXIGEN NR.2	992909	12,921.39	10,980.00
45	SENZOR DE OXIGEN NR.1	992908	12,921.39	10,980.00
46	SENZ.DE NIV.ULTRASONIC-ST POMPARE APA BRUTA	992884	11,744.05	9,980.00
47	DEBIMETRU ULTRASONIC APA UZATA DN 125	992883	12,067.83	10,260.00
48	INSTAL.DE AUTOMAT.SI CONTROL	992873	212,658.52	180,760.00
49	SONDA MONIT.ON LINE PAR.RETEA	992869	467,429.08	397,310.00
50	CABLURI STAP SEMNALIZARE SI C ONTR.-retele subt.	992868	21,001.15	17,850.00
51	SIST.INREG.SI TRANSM.DATE	992864	23,231.48	19,750.00
52	APAR.DE MAS SI CONTROL LOCALA-dispecerat	992858	19,379.90	16,470.00
53	TURBIDIMETRU	992857	10,297.92	8,750.00
54	PH-METRU	992856	10,294.93	8,750.00
55	DISTILATOR	992855	36,033.74	30,630.00
56	SPECTOFOTOMETRU UV-VIS	992854	32,677.13	27,780.00
57	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA -statie pompare	992846	108,709.67	92,400.00

58	DEB.ELECTROMAG.NR.2.	992842	4,268.88	3,630.00
59	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1.	992841	4,480.52	3,810.00
60	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-rezervor nou	992834	6,156.63	5,230.00
61	AP.DE MASURA SI CONTROL LOCALA-treapta clorinare	992829	9,326.56	7,930.00
62	AP.DE MAS.SI CONTROL LOCALA-FORAJ NOU	992794	7,406.22	6,300.00
63	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.2	992790	6,005.19	5,100.00
64	DEBIMETRU ELECTROMAG.NR.1	992789	6,005.19	5,100.00
65	CONT.ELECTROMAG.APA BRUTA DE LA PUTURI	992788	4,563.94	3,880.00
66	INST.EL.SI AUT.SPAU 2	1144	96,949.84	82,410.00
67	ELECTROP.SUMERS.NR.3	1143	91,574.17	77,840.00
68	ELECTR.SUMERS.NR.2	1142	91,574.17	77,840.00
69	ELECTR.SUMERS.NR.1	1141	91,574.17	77,840.00
70	INST.ELEC.SI AUTOMATIZARI SPAU 1	1138	64,757.83	55,040.00
71	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.3	1137	89,071.24	75,710.00
72	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.2	1136	89,071.24	75,710.00
73	ELECTROPOMPA SUMERSIBILA NR.1	1135	89,071.23	75,710.00
74	INSTAL.HIDRAUL.CAMIN INJ.-OB.INV	9929795	2,364.55	2,010.00
75	INST.HIDRAUL.CAMIN DEBIMETRE -OB INV	992791	2,364.55	2,010.00
76	INST.ELECTR.CLADIRE EXPL.SE	992984	63,282.46	53,790.00
77	INST.DE PRELEV.PROBE INFLUENT	992977	35,026.10	29,770.00
78	INST.AUT.DE PRELEV.PROBE APA EPUR	992976	38,558.16	32,770.00
79	BOILER 80L -CLADIRE DE EXPL.SE	992975	4,709.39	4,000.00
80	CENTRALA EL.DE REZERVA 30KW PT CL.EXPL.	992974	12,067.83	10,260.00
81	CENT.TERMICA COMB.SOLID 25 KW PT.CLAD.EXPLOATARE	992973	21,486.61	18,260.00
82	TRANSF.DE PUTERE 20/0,4 KW,250KVA	992967	91,244.47	77,560.00
83	SEPARATOR DE 20KWQ	992965	9,565.95	8,130.00
84	SIST.RACORDARE LA ST.POMPARE APA BRUTA	992958	23,399.79	19,890.00
85	INST.ELEC.SISTEM DESHIDRATARE NAMOL	992956	3,679.22	3,130.00
86	POMPA AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.2	992954	10,256.18	8,720.00
87	STATIE AUTOM.DE PREPARARE SI DOZARE POLIELECTROLIT NR.1	992953	10,256.18	8,720.00
88	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	9929579	6,033.91	5,130.00
89	POMPA CU SURUB PT.NAMOL INGROSAT STATIC NR.1	992951	6,033.91	5,130.00
90	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.4	992950	6,181.08	5,250.00
91	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.3	992949	6,181.07	5,250.00
92	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.2	992948	6,181.07	5,250.00
93	CONTAINER PT.NAMOL DESHIDRATAT NR.1	992947	6,181.07	5,250.00
94	INST.AUT.DE DESHIDRATARE NR.2	992946	98,207.03	83,480.00
95	INST.AUTOM.DE DESHIDRATARE NR.1	992945	98,207.03	83,480.00
96	CABL.ELECT.DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTILAJ	992940	26,490.33	22,520.00
97	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.4	992934	93,084.10	79,120.00
98	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.3	992933	93,084.10	79,120.00
99	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.2	992932	93,084.09	79,120.00
100	SUFLANTA CU TURATIE VARIABILA NR.1	992931	93,084.09	79,120.00
101	SET PANOURI AERARE NR.2	992930	240,252.62	204,210.00
102	SET PANOURI AERARE NR.1	992929	240,252.62	204,210.00
103	AEROTERMA NR.2	992928	19,499.83	16,570.00
104	AEROTERMA NR.1	992927	19,499.83	16,570.00

105	VENTIL.EVACUARE AER VICIAT CASALS	992926	77,263.47	65,670.00
106	VENTILATOR INTROD.AER CASALS	992925	78,146.48	66,420.00
107	GR.ELECTROGEN DE REZERVA 65KWA	992924	206,035.94	175,130.00
108	INSTALATIE APA DE SPALARE	992922	226,345.20	192,390.00
109	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.2	992914	47,829.77	40,660.00
110	ECHIP.INGROSATOR NAMOL NR.1	992913	47,829.77	40,660.00
111	MIXER P5,5 KW/MC NR.2	992912	72,642.38	61,750.00
112	MIXER P 5,5 KW/MC NR.1	992911	72,642.38	61,750.00
113	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.4	992906	37,402.87	31,790.00
114	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV REC.SI ACCES NR.3	992905	37,402.87	31,790.00
115	POM.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECIR. SI ACCES NR.2	992904	37,402.87	31,790.00
116	POP.SUM.PT.APA UZATA SI NAMOL ACTIV RECI SI ACC.NR.1	992903	37,402.87	31,790.00
117	MIXER SUMERS.SI ACCES.P=0,75 KW	992902	31,435.19	26,720.00
118	INSTAL.HIDRAULICA DE DESCARC.CONTAINERE	992901	44,297.73	37,650.00
119	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.4	992900	6,696.17	5,690.00
120	CONTAINER PE ROTI C U CAPAC DIN AL.NR.3	992899	6,696.17	5,690.00
121	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN AL.NR.2	992898	6,696.17	5,690.00
122	CONTAINER PE ROTI CU CAPAC DIN ALUMINIU.NR.1	992897	6,696.17	5,690.00
123	INST.AUT.DE SITARE,SEPARARE,COL.NISIP NR.2	992896	370,643.92	315,050.00
124	INST.AUT.DE SITARE SEPARARE,COL.NISIP NR.1	992895	370,643.92	315,050.00
125	GRATAR RAR CU SUPORT Q OR MAX=40L	992893	20,441.08	17,370.00
126	INSTAL.HIDRAULICA ST.POMPARE APA BRUTA	992885	20,986.22	17,840.00
127	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.5	992882	4,285.55	3,640.00
128	POMPA SUMERS.PT.APA UZATA NR.4	992881	4,285.54	3,640.00
129	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.3	992880	4,285.54	3,640.00
130	POMPA SUM.PT.APA UZATA NR.2	992879	4,285.54	3,640.00
131	POMPA SUM.PT.APA UZATA SI ACCES.NR.1	992878	4,285.54	3,640.00
132	INSTAL.ELECTRICE -FORAJ NOU	992793	9,417.63	8,000.00
133	SURSA DE ALIM.INCL.TOATE ACCES	992871	17,985.55	15,290.00
134	INST.ALIM.SONDA MONIT.PARAM.RETEA	992870	13,721.86	11,660.00
135	GRUP GENERATOR 138KVA STAP	992866	48,434.35	41,170.00
136	TABLOU ELECTR.GENERAL TGD-RETELE SUBTERANE	992865	10,478.15	8,910.00
137	INSTALATII ELECTRICE-STATIE ELECTRICA	992853	126,355.21	107,400.00
138	TABLOU ELECTRIC TLE	992852	117,328.76	99,730.00
139	TABLOU ELECTR.TLP-STATIE ELECTRICA	992851	117,328.76	99,730.00
140	INSTALATIE INCALZIRE PAV.ADMIN.DISPECERAT	992850	8,459.00	7,190.00
141	INSTALATIE VENTILATIE OB.INV	992849	1,763.86	1,500.00
142	INSTALATIE SANITARA	992848	7,400.70	6,290.00
143	INSTALATII ELECTRICE -STATIE DE POMPARE	992845	27,938.99	23,750.00
144	INST.HID.CAMIN DEBIMETRE ST.POM	992843	6,771.55	5,760.00
145	INSTAL.HIDR.STATIE POMPARE APA POT.	992740	77,018.52	65,470.00
146	POMPA APA POTABILA NR.3	992839	4,045.90	3,440.00
147	POMPA APA POTABILA NR.2	992838	4,045.90	3,440.00
148	POMPA APA POTABILA NR.1	992837	4,045.90	3,440.00
149	INSTAL.ELECTR.REZERVOR NOU	992833	9,376.55	7,970.00
150	INSTAL.HIDRAULICA REZERVOR	992832	10,226.24	8,690.00

151	INSTAL.HIDRAULICA CAMERA VANE	992831	92,036.28	78,230.00
152	INSTAL.ELECTR.TREAPTA CLORINARE	992828	32,525.03	27,650.00
153	TABLOU ELECTRIC TSF	992827	30,200.73	25,670.00
154	TABLOU ELEC TRIC TECH	992826	30,200.73	25,670.00
155	INSTAL.HID.POMPE RIDICARE PRESIUNE	992825	3,150.52	2,680.00
156	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.2	992824	14,692.48	12,490.00
157	POMPA RIDICARE PRESIUNE NR.1	992823	14,692.48	12,490.00
158	INST.HIDRAULICA CAMERA DOZ.PERMANGANAT	992822	2,270.31	1,930.00
159	REZERVOR PERMANGANAT DE POTASIU	992821	11,255.55	9,570.00
160	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL 2	992819	2,076.86	1,770.00
161	INSTALATIE AER INSTRUMENTAL	992818	38,030.72	32,330.00
162	INSTAL HIDRAULICA SUFLANTE OB INV	992817	2,147.33	1,830.00
163	SUFLANTA NR.2	992816	23,503.78	19,980.00
164	SUFLANTA NR.1	992815	23,503.78	19,980.00
165	POMPA SPALARE FILTRE NR.2	992814	98,462.78	83,690.00
166	POMPA SPALARE FILTRE NR.1	992813	98,462.78	83,690.00
167	INSTAL HIDR.FILTRU CARBUNE ACTIV	992812	5,930.68	5,040.00
168	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.3	992811	80,075.43	68,060.00
169	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.2	992809	79,925.47	67,940.00
170	FILTRU CARBUNE ACTIV NR.1	992808	79,925.47	67,940.00
171	INSTALATIE HIDRAULICA FILTRE NISIP	992807	5,930.68	5,040.00
172	FILTRU NISIP CUARTOS NR.3	992806	125,938.85	107,050.00
173	FILTRU NISIP CUARTOS NR.2	992805	125,938.85	107,050.00
174	FILTRU NISIP CUARTOS NR.1	992804	125,938.85	107,050.00
175	INST.HIDRAULICA BAZIN CONTACT CU CLORUL	992803	47,007.57	39,960.00
176	INSTALATIE CLORINARE	992802	130,477.94	110,910.00
177	TABLOU ELECTRIC TP-FORAJ NOU	992792	18,354.89	15,600.00
178	INSTALATIE HIDRAULICA PUT FORAJ NOU	992784	11,424.87	9,710.00
179	POMPA SUMERSIBILA ECHIPARE PUT	992783	7,506.48	6,380.00
180	AMENAJARI EXT.SPAU 2	1145	8,280.68	9,770.00
181	CONSTRUCTIE STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 2	1140	68,963.58	81,380.00
182	AMENAJARI EXTERIOARE SPAU 1	1139	8,793.28	10,380.00
183	CONSTR.STATIE DE POMPARE APA UZATA SPAU 1	1134	78,956.37	93,170.00
184	CONDUCTA REFULARE SPAU 2	1133	44,852.43	52,930.00
185	CONDUCTA REFULARE SPAU1	1132	6,097.49	7,200.00
186	STRADA AGRICULTORI	1131	826.32	980.00
187	CALEA BUCURESTI2	1130	2,569,899.47	3,032,480.00
188	STR.ZIDARILOR	1129	66,804.56	78,830.00
189	STRADA VISULUI	1128	179,791.83	212,150.00
190	STR.VASILE LUPU	1127	35,626.18	42,040.00
191	STR.VADUL MARII	1126	17,301.65	20,420.00
192	STR.UNIRII	1125	231,492.13	273,160.00
193	STRADA TEILOR 2	1124	65,945.23	77,820.00
194	STR.STEFAN CEL MARE 2	1123	335,354.66	395,720.00
195	STR.SERICICULTURII 2	1122	77,007.80	90,870.00
196	STR.PRIMAVERII	1121	56,413.74	66,570.00
197	STR.PLEVNA	1120	122,871.03	144,990.00
198	STR.PETUNIILOR	1119	37,547.70	44,310.00

199	STR.NICOLAE IORGA 2	1118	91,087.51	107,480.00
200	STR.MIHAI EMINESCU 2	1117	62,869.86	74,190.00
201	STR.8 MARTIE 2	1116	37,672.51	44,450.00
202	STR.MARASESTI	1115	131,789.63	155,510.00
203	STR.INDEPENDENTEI	1114	216,219.22	255,140.00
204	STRADA GRIVITEI	1113	16,755,339.00	19,771,300.00
205	STR.GARII 2	1112	1,241,836.58	1,465,370.00
206	STR.22 DECEMBRIE 2	1111	78,911.87	93,120.00
207	STRADA 1 DECEMBRIE	1110	228,082.08	269,140.00
208	STR.CONSTRUCTORILOR	1109	245,092.46	289,210.00
209	ALEEA SALCAMILOR 2	1108	34,426.49	40,620.00
210	STRADA VII	1107	36,887.96	43,530.00
211	STRADA VI	1106	18,713.61	22,080.00
212	STRADA V	1105	48,603.48	57,350.00
213	STRADA IV	1104	32,227.65	38,030.00
214	STRADA III	1103	20,580.11	24,280.00
215	STRADA II	1102	65,064.45	76,780.00
216	STRADA TEILOR	1101	35,107.80	41,430.00
217	STR.SERICICULTURII	1099	69,650.61	82,190.00
218	STR.STEFAN CEL MARE	1100	160,122.52	188,940.00
219	STRADA PLOPILOR	1098	15,900.63	18,760.00
220	STRADA PRIMAVERII	1097	56,506.00	66,680.00
221	STRADA OITUZ	1096	34,118.43	40,260.00
222	STRADA NICOLAE IORGA	1095	64,745.07	76,400.00
223	STRADA MIHAI EMINESCU	1094	60,815.12	71,760.00
224	STRADA 1 MAI	1093	49,558.69	58,480.00
225	STRADA 8 MARTIE	1092	38,948.54	45,960.00
226	STRADA GARII	1091	21,205.30	25,020.00
227	STRADA DUMBRAVEI	1090	117,140.63	138,230.00
228	STR.DEPOZITULUI	1089	22,652.46	26,730.00
229	STR.22 DECEMBRIE	1088	71,819.14	84,750.00
230	CALEA BUCURESTI	1087	508,035.75	599,480.00
231	STR.AGRICULTORI	1086	61,821.54	72,950.00
232	ALEEA SALCAMILOR	1085	28,369.79	33,480.00
233	DRUMURI SI ZONE PARCARE,GARDURI,PORTI	992988	100,810.43	118,960.00
234	ILUMINAT EXTERIOR	992986	47,093.93	55,570.00
235	CONSTRUCTIE CLADIRE CENTRALA TERMICA	9929572	16,188.53	19,100.00
236	HALA TEHNOLOGICA-CONSTRUCTIE	992971	475,354.31	560,920.00
237	STALP PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.3	992970	22,811.12	26,920.00
238	STALP PT.LINIA ELEC.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.2	992969	22,075.27	26,050.00
239	STALPI PT.LINIA ELECT.AERIANA DE RACORD LA R.D.NR.1	992968	22,075.27	26,050.00
240	CABLU DE ALIM.DE LA TRAFU.LA TABLOUL GEN.DE DISTRIB.	992966	22,075.27	26,050.00
241	POST DE TRANSFORMARE	992964	4,415.06	5,210.00
242	CABLURI ELECTRICE DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992961	33,848.76	39,940.00
243	RETEA DE ALIM.CU APA POTABILA SI APA INCENDIU	992960	15,011.19	17,710.00
244	CONDUCTA DE EVACUARE APA EPURATA DAMBOVITA	992959	16,188.53	19,100.00
245	RETEA CANALIZARE APE PLUVIALE=EVAC.APA	9929570	13,098.01	15,460.00

	DRENATA			
246	PLATFORMA DEPOZITARE NAMOL	992957	44,150.56	52,100.00
247	CONDUCTA DIN PE HD DN 200 MM PT.MAS.DEBIT	992942	21,045.09	24,830.00
248	CONDUCTA APA EPURATA	992939	231,216.47	272,840.00
249	CONDUCTA TEHNOLOGICA SPUMA	992938	55,129.33	65,050.00
250	CONDUCTA TEHNOLOGICA AER	992936	52,539.17	62,000.00
251	CONDUCTA TEHNOL.RECIRCULAT SI IN EXCES	992935	622,302.10	734,320.00
252	CONDUCTA TEHNOLOGICA APA UZATA	992937	147,168.52	173,660.00
253	BIOFILTRU-CONSTRUCTIE	992892	21,928.11	25,880.00
254	CANAL TEHNOLOGIC-CONSTRUCTIE	992891	17,042.11	20,110.00
255	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBRI	992890	728,322.30	859,420.00
256	BIOREACTOR CONSTRUCTIE SWBRI	992889	728,322.30	859,420.00
257	BAZIN DE OMOGENIZARE LA SUBSOL HALA DE INGROSARE	992888	231,378.35	273,030.00
258	CABLURI ELECTRICE DE FORTA PT.ALIM.ECHIP.SI UTIL.	992886	3,384.87	3,990.00
259	STATIE DE POMPARE APA BRUTA	992877	27,962.02	33,000.00
260	DRUMURI SI ZONE PARCARE,GARDURI,PORTI	992875	111,651.51	131,750.00
261	ILUMINAT EXTERIOR STAP BUDESTI	992874	17,880.45	16,090.00
262	CABLURI ELECT.DE FORTA-RETELE SUBTERANE	992867	27,038.04	24,330.00
263	CONDUCTA LEGATURA CU REZERVORUL EXISTENT	992863	103,523.80	93,170.00
264	CAMIN INTERCONECTARE RETEA DISTRIBUTIE	992862	14,789.11	17,450.00
265	RETELE TEHNOLOGICE IN INCINTA	992861	59,156.46	69,800.00
266	RETEA DE CANALIZARE	992860	88,734.68	104,710.00
267	RETEA APA POTABILA	992859	29,578.23	34,900.00
268	PAVILION ADM.DISPECERAT,LABORATOR,ST.EL	992847	778,153.69	933,780.00
269	CAMIN DEBITMETRE-STATIE POMPARE	992836	21,273.47	25,530.00
270	STATIE POMPARE-CONSTRUCTIE	992835	404,196.15	383,990.00
271	REZERVOR APA POTABILA500 MC SI CAMERA VANE	992830	489,443.96	577,540.00
272	CAMIN NEUTRALIZARE CLOR	992801	27,831.45	32,840.00
273	CAMIN INJECTIE CLOR	992800	27,831.45	32,840.00
274	STATIE DE FILTRE-CONSTRUCTIE	992799	974,100.97	1,159,180.00
275	BAZIN DE CONTACT CU CLORUL-CONSTRUCTIE	992798	139,157.29	164,210.00
276	STATIE DE CLORINARE-CONSTRUCTIE	992797	222,741.60	262,840.00
277	CONDUCTA ADUCTIUNE APA PUT	992796	16,904.62	19,950.00
278	CAMIN INJECTIE PERMANGANAT DE POTASIU	992787	3,002.60	3,540.00
279	CAMIN DEBITMETRU-FORAJ NOU	992786	3,002.60	3,540.00
280	CABINA PUT	992785	75,260.05	88,810.00
281	PUT FORAT	992782	654,776.03	772,640.00
282	RETEA APA STRADA CRANGULUI	1024	13,559.00	16,000.00
283	RETEA APA STRADA GENERAL MANU	1023	28,447.00	33,570.00
284	RETEA DE APA STRADA PLEVNA	1022	45,609.00	53,820.00
285	RETEA APA STRADA PETUNIILOR	1021	9,861.00	11,640.00
286	RETEA DE APA STR.ZIDARILOR	1020	12,232.00	14,430.00
287	RETEA APA STR.I DECEMBRIE 2018	1019	46,083.00	54,380.00
288	RETEA APA STR.UNIRII	1018	40,678.00	48,000.00
289	RETEA APA STRADA VISULUI	1017	82,306.00	97,120.00
290	CLADIRE AT-TABLOU DE DISTRIBUTIE	1004	30.00	40.00
291	RETEA CANALIZARE	1007	960.00	1,130.00

292	PUT FORAT	01009	5,491.06	6,480.00
293	PUT FORAT	1009	5,491.06	6,480.00
294	CLADIRE STATIE POMPARE	1003	46.50	50.00
295	BAZIN APA	1005	450.00	530.00
296	TEREN INTRAV.TEILOR BUDESTI	10170	11,598.00	13,690.00
297	TEREN AF.GRADINITA BUDESTI	9929800	19,205.00	22,660.00
298	TEREN INTRAVILAN DJ 401C BUDESTI-STR.GARII 10	1030	10,067.00	11,880.00
299	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI 2	9929817	67,804.00	80,010.00
300	TEREN INTRAVILAN IOAN SLAVICI APROZI	9929823	15,573.00	18,380.00
301	DR.EXPL.VICINALE BUCIUMENI	9929863	1,612,740.00	1,903,030.00
302	REMIZA PSI BUDESTI	9929837	34,605.00	40,830.00
303	ATELIER MECANIC ARHIVA	353	66,740.00	78,750.00
304	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE BUDESTI	9929857	1,555,920.00	1,835,990.00
305	BAZA SPORTIVA APROZI	9929843	11,737.00	13,850.00
306	TEREN INTRAV.-PITICU BUDESTI	1014	29,087.00	34,320.00
307	TEREN SEDIU PRIMARIE VECHE	1034	25,283.00	29,830.00
308	TEREN INTRAVILAN RACHITEI BUDESTI	9929820	5,242.00	6,190.00
309	CAMERA DE GARDA	350	370,930.00	441,410.00
310	TR.INTRAV STATE DUMITRU BUDESTI	10200	25,515.00	30,110.00
311	TEREN AF.FOST CONS.POPULAR APROZI	9929797	2,157.00	2,550.00
312	BAZA SPORTIVA BUDESTI	9929840	69,585.00	82,110.00
313	DISPENSAR UMAN GRUIU	9929829	85,045.00	100,350.00
314	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	1011	107,063.00	126,330.00
315	GRADINITA CU PROGRAM NORMAL BUDESTI	9929869	771,475.00	910,340.00
316	TR.INTRAV.SERICIC.BUDESTI-DUZI	1008	1,252,530.00	1,477,990.00
317	TEREN INTRAV.PORCARIE APROZI	9929826	2,883.00	3,400.00
318	TEREN AF.SC.GENERALA GRUIU	9929803	11,690.00	13,790.00
319	AMENAJARE DRUM CARUTE BUDESTI-GRUIU	9929872	11,502.00	13,570.00
320	PLACA COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 BUCIUMENI	9929849	5,000.00	5,900.00
321	TEREN AFERENT OBOR BUDESTI	9929809	369,264.00	435,730.00
322	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 2	1027	11,551.00	13,630.00
323	DRUMURI EXPLOATARE VICINALE APROZI	9929866	1,997,244.00	2,356,750.00
324	CABINA POARTA	356	7,160.00	8,450.00
325	TR.INTRAV.CRANGULUI	11160	21,154.00	24,960.00
326	CURTE INTERIOARA BLOC A3 BUDESTI	10050	53,349.00	62,950.00
327	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1945 APROZI	9929846	10,000.00	11,800.00
328	GARD IMPREJMUIT.CIMITIR SOVIETIC	11117	6,955.59	8,210.00
329	LABORATOR,RADIOLOGIE,FARMACIE	345	364,870.00	430,550.00
330	CIMITIRUL ORTODOX GRUIU	9929852	52,189.00	61,580.00
331	TR.INTRAV.CIMITIR SOVIETIC	10190	27,834.00	32,840.00
332	TEREN INT.INDEP.NR.43 B	10240	1,206.00	1,420.00
333	TEREN ST.EPURARE BUDESTI	9929812	38,968.00	45,980.00
334	SCOALA GENERALA BUCIUMENI	9929835	593,209.00	699,990.00
335	TEREN INTRAVILAN ZAMFIR APROZI	1002	3,479.00	4,110.00
336	PROSECTURA	348	27,530.00	32,490.00
337	STRAZI BUDESTI	9929855	9,455,421.00	11,724,720.00
338	TEREN INTRAV.CONSTR.BUDESTI	10220	80,716.00	95,240.00

339	PIATA CU ANEXE BUDESTI	9929838	35,115.00	41,440.00
340	TEREN COND.DEVERSARE APE UZATE BUDESI	9929815	3,062.00	3,610.00
341	DRUMURI SATESTI GRUIU	9929858	758,112.00	894,570.00
342	SCOALA GENERALA CORP II BUDESTI	9929832	666,003.00	785,880.00
343	TEREN AF.CENTRU SOCIAL TRAIAN	11080	140,098.00	165,320.00
344	TEREN INTRAVILAN APA- STR GRAULUI	1032	72,598.00	85,670.00
345	TEREN AF.REMIZA PSI	9929804	19,484.00	22,990.00
346	TEREN INTRAV.-FOSTA GRADINITA	1013	56,378.00	66,530.00
347	TEREN INTRAVILAN GARI 97 BUDESTI	9929821	86,749.00	102,360.00
348	BAZA SPORTIVA BUCIUMENI	9929867	34,793.00	41,060.00
349	DRUMURI SATESTI BUCIUMENI	9929861	847,622.00	1,000,190.00
350	COMP.PNEUMOLOGIE	357	1,118,210.00	1,319,490.00
351	SERVICIUL DE AMBULANTA	351	60,260.00	71,110.00
352	TEREN AFERENT FOST CONS.GRUIU	9929798	1,670.00	1,970.00
353	GROAPA GUNOI ORAS BUDESTI	9929841	13,497.00	15,930.00
354	TEREN INTRAV.PUT BUDESTI-STR.MARASESTI	10160	1,856.00	2,190.00
355	TEREN AF.GRADINITA APROZI	9929801	9,881.00	11,660.00
356	TEREN INTRAVILAN STATE DUMITRU BUDESTI	9929824	3,711.00	4,380.00
357	TEREN INTRAVILAN DJ401C BUDESTI- STR.STEFAN CEL MARE	1029	8,814.00	10,400.00
358	DRUMURI SATESTI APROZI	9929864	1,453,178.00	1,714,750.00
359	TEREN INTRAV.PLAT.GUNOI DE GRAJD	9929818	31,995.00	37,750.00
360	DEPOZIT MATERIALE	354	11,350.00	13,390.00
361	MON.EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUDESTI	9929844	10,000.00	11,800.00
362	MONUMENTUL EROILOR NOSTRII 1916-1919 BUCIUMENI	9929850	10,000.00	11,800.00
363	SUPRAFATA TEREN	1010	1,924.30	2,270.00
364	TEREN INTRAV.CAP GRUIU	9929827	5,384.00	6,350.00
365	CENTRUL SOCIAL TRAIAN	9929873	14,991.00	17,690.00
366	TEREN INTRAVILAN GRADINTA	9929810	34,793.00	41,060.00
367	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI 3	1026	81,229.00	95,850.00
368	TEREN INTRAVILAN CRANGULUI 2	11150	13,824.00	16,310.00
369	CURTE INTERIOARA BLOC A1+A2-BUD.	1001	79,512.00	93,820.00
370	TEREN INTRAV.ELECTRICA BUDESTI	10100	34,793.00	41,060.00
371	GRADINITA BUDESTI	9929833	288,065.00	339,920.00
372	PL.COMEMORATIVA LUPTATORII DIN 1944-1945 APROZI	9929847	5,000.00	5,900.00
373	MICROBUZ 16+1 LOCURI OPEL CIBRO	9929889	109,378.31	129,070.00
374	CIMITIRUL ORTODOX APROZI	9929853	69,585.00	82,110.00
375	TEREN AFERENT STATIE	9929807	11,175.00	13,190.00
376	IMOBIL FOST CONSILIU POPULAR APROZI	9929830	82,155.00	96,940.00
377	TEREN ENERGOUTILAJ BUDESTI	10310	39,956.00	47,150.00
378	SEDIU PRIMARIE NOU	9929870	1,254,311.00	1,530,260.00
379	TR.INTR.CENTRU TRAIAN BUDESTI	10070	111,489.00	131,560.00
380	COMPARTIMENT CRONICI	349	530,440.00	625,920.00
381	TEREN INTRAV.VOPSELE BUDESTI	10210	73,760.00	87,040.00
382	TROTUARE BUDESTI	9929856	942,432.00	1,112,070.00
383	TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV	9929819	18,074.00	21,330.00
384	OBOR CU ANEXE	9929839	11,179.00	13,190.00
385	TROTUARE	9929859	273,192.00	322,370.00

386	TEREN AF.DISPENSAR GRUIU	10000	2,088.00	2,460.00
387	SECTIA INTERNE	346	559,620.00	660,350.00
388	TR.INTRAV.SUT BUDESTI	10180	139,170.00	164,220.00
389	TEREN ST.ALIM.CU APA BUDESTI	9929816	4,593.00	5,420.00
390	TROTUARE BUCIUMENI	9929862	276,537.00	326,310.00
391	TR.STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929813	251.00	300.00
392	SCOALA GENERALA GRUIU	9929836	740,590.00	873,900.00
393	ADMINISTRATIV	352	244,200.00	288,160.00
394	TEREN AF.CORP I SC.GEN BUDESTI	9929799	199,477.00	235,380.00
395	TEREN INTRAV DN 4 BUDESTI	10010	35,210.00	41,550.00
396	TEREN INTRAV.STANEMIR BUDESTI-STR.RAUL MARE	10150	69,724.00	82,270.00
397	TR.AF.SC.GENERALA BUCIUMENI	9929802	5,845.00	6,900.00
398	TEREN INTRAV.STATE DUMITRU BUDESTI 2	9929825	8,118.00	9,580.00
399	PLACA COMEMORATIVA LUPTATORII DEN 1944-1945 GRUIU	9929848	5,000.00	5,900.00
400	TEREN INTRAVILAN DJ 301 BUDESTI	1028	11,598.00	13,690.00
401	TROTUARE APROZI	9929865	967,519.00	1,054,600.00
402	GARAJE	355	69,160.00	81,610.00
403	PLACA COMEMOR.-LUPTATORII DIN 1944-1945 BUDESTI	9929845	5,000.00	5,900.00
404	TEREN INTRAV.CIUNA BUDESTI	1012	33,401.00	39,410.00
405	SEDIU PRIMARIE VECHE	9929828	390,236.00	460,480.00
406	TEREN AF.PIATA	9929805	49,405.00	58,300.00
407	TEREN INTRAVILAN STR.INDEPENDENTEI NR.40-BUDESTI		0.00	-
408	SPITALUL ORASENESC BUDESTI	9929868	4,004,345.00	4,885,300.00
409	TEREN INTRAVILAN VISULUI BUDESTI	9929822	87,167.00	102,860.00
410	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43A	1025	9,742.00	11,500.00
411	TR.INTRAV.CF 801-GRADINITA BUDESTI	10090	68,889.00	81,290.00
412	SCOALA GENERALA APROZI	9929842	752,872.00	888,390.00
413	SECTIA PEDIATRIE	347	352,470.00	415,910.00
414	SCOALA GENERALA CORP I BUDESTI	9929831	1,082,881.00	1,277,800.00
415	CIMITIRUL ORTODOX BUDESTI	9929854	139,170.00	164,220.00
416	TEREN AFERENT SPITAL	9929808	413,520.00	487,950.00
417	DC 65 GRUIU-BUCIMENI	9929871	562,280.00	663,490.00
418	TEREN INTRAVILAN CIMITIR ORTODOX-STR.G-RAL MANU	10230	1,740.00	2,050.00
419	TEREN STATIE POMP.APE UZATE BUDESTI	9929814	174.00	210.00
420	TR.INTRAV.STR.GRIVITEI-LANGA STATE	1006	11,690.00	13,790.00
421	TEREN EXTRAVILAN ARGES BUDESTI	1000	36,208.00	42,730.00
422	PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI DE GRAJD BUDESTI	9929874	758,772.00	895,350.00
423	CIMITIRUL ORTODOX BUCIUMENI	9929851	34,793.00	41,060.00
424	TEREN AF.SEDIU PRIMARIE NOU	9929811	93,893.00	110,790.00
425	TEREN INTRAV.FOS CAP APROZI	10030	25,821.00	30,470.00
426	GRADINITA APROZI	9929834	139,237.00	164,300.00
427	TEREN INTRAVILAN INDEPENDENTEI 43 B-NC21516			525.00
428	TEREN INTRAVILAN GRIVITEI (FRUNZA) NC 20895			3,290.00
429	STRAZI SI TROTUARE APROZI			4,563,468.00
430	STRAZI TROTUARE BUCIUMENI			4,946,130.00
431	STRAZI TROTUARE GRUIU			4,293,618.00
432	STRAZI SI TROTUARE BUDESTI			6,025,446.00

433	TEREN INTRAVILAN CALEA BUCURESTI(MARIN SLABU)			13,680.00
434	TEREN INTRAVILAN STR.GARII-COLT CU STR.GRAULUI	D.PRIVAT		444,000.00
435	TEREN INTRAVILAN STEFAN CEL MARE BALTAG-T33/1	D.PRIVAT		160,000.00
436	TERE INTRAVILAN STR.VOLUNTARI(GOGOR	D.PRIVAT		57,750.00
437	TERN INTRAVILAN STR.VISULUI			53,130.00
438	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT		58,520.00
439	Teren intravilan gradini	D.PRIVAT		30,310.00
440	SPATIU LOCATIV-12APARTAMENTE	HCL 46/26.06.1997		853,875.00
Terenuri islaz				
441	147	Arabil		1,375,750.00
442	147	Arabil		1,374,640.00
443	150	Arabil		1,165,620.00
APROZI				
444	10	Arabil		470,515.00
445	10	Arabil		397,150.00
446	91/1	Arabil		314,350.00
Budesti				
447	1	Arabil		234,045.00
448	2	Pasune		29,028.00
449	3	Arabil		266,680.00
450	4	Pasune		60,984.00
451	5	Arabil		344,010.00
452	6/1	Pasune		34,696.00
453	6/2	Pasune		31,540.00
454	6/3	Pasune		70,236.00
455	7	Arabil		413,410.00
456	07 / 1	Pasune		73,536.00
457	11	Arabil		481,985.00
458	14	Arabil		629,930.00
459	15	Arabil		122,715.00
460	15/1	ARABIL		100,815.00
461	17	ARABIL		160,620.00
462	18	ARABIL		205,025.00
463	19	ARABIL		292,345.00
464	20	ARABIL		159,465.00
465	21	ARABIL		203,370.00
466	22	ARABIL		646,670.00
467	23	PASUNE		136,716.00
468	23	PASUNE		140,360.00
469	23	NEPRODUCTIV		96,447.50
470	23	NEPRODUCTIV		250,062.50
471	23	NEPRODUCTIV		51,477.50
472	24	ARABIL		372,260.00
473	25	ARABIL		547,785.00
474	25	ARABIL		205,440.00
Buciumeni				

475	16	ARABIL		375,450.00
476	41	PASUNE		47,096.00
477	41	PASUNE		38,256.00
478	41	PASUNE		44,592.00
479	41	PASUNE		78,952.00
480	41	PASUNE		73,464.00
481	41	PASUNE		73,180.00
482	41	PASUNE		124,900.00
483	41	PASUNE		151,888.00
484	41	PASUNE		52,136.00
485	42	ARABIL		629,070.00
486	42	ARABIL		358,315.00
487	42	ARABIL		161,390.00
488	42	ARABIL		175,000.00
489	42	ARABIL		178,030.00
490	42	ARABIL		178,050.00
491	42	ARABIL		176,950.00
492	42	ARABIL		166,970.00
493	42	ARABIL		114,600.00
494	42	ARABIL		82,010.00
495	43	PASUNE		411,624.00
496	43	PASUNE		168,088.00
497	44	PASUNE		153,896.00
498	44	PASUNE		618,448.00
499	44	PASUNE		91,860.00
500	45	PASUNE		747,412.00
501	45	PASUNE		246,308.00
502	45	PASUNE		144,716.00
503	45	PASUNE		167,612.00
504	46	PASUNE		344,200.00
505	46	PASUNE		557,100.00
506	47	PASUNE		584,424.00
507	47	PASUNE		279,920.00
508	47	PASUNE		303,332.00
509	47	PASUNE		1,106,700.00
510	47	NEPRODUCTIV		585,265.00
GRUIU				
511	Apartament bl. A2, sc. C, et. 3, ap. 5			79,400.00
512	Apartament bl. A2, sc. B, et. 1 ap. 1			56,400.00
513	Apartament bl. A2, sc. A, et. 2, ap. 3			85,562.50
514	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 14			80,950.00
515	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 17			80,575.00
516	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 17			83,862.50
517	Apartament bl. A3, sc. A, et. 4, ap. 19			82,787.50
518	Apartament bl. A3, sc. B, et. P, ap. 2			63,275.00
519	Apartament bl. A3, sc. B, et. 3, ap. 13			83,525.00
520	Apartament bl. A3, sc. B, et. 4, ap. 16			65,625.00

521	Apartament bl. A3, sc. A, et. P, ap. 4			84,012.50
522	Apartament bl. A3, sc. A, et. 1, ap. 7			88,937.50
Total Cont		84,769,767.23		141,675,387.00

6. Anexe

Anexa 1 - Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

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. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapile sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1000 mp	1500 mp	2700 mp	9800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		19 €/mp	20 €/mp	12 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3.8 €/mp	-4.0 €/mp	-1.2 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	10.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Budesti, jud. Calarasi	Budesti, median	Gruia, jud. Calarasi	Buciumeni, jud. Calarasi
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.2 €/mp	16.0 €/mp	11.4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	1000 mp	1500 mp	2700 mp	9800 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	1 €/mp	1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	amenajat	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	utilitati in zona
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		.0 €/mp	.0 €/mp	2.3 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	plana d = standard	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-8 €/mp	-1 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	0%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-8 €/mp	€/mp	3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.4 €/mp	16.0 €/mp	14.2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		14 €/mp	16 €/mp	14 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	1 €	2 €	5 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	10%	49%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	2	2
VALOARE DE PIATA* :		14.44 €/mp	14,440 €	71,861 lei
VALOARE DE PIATA*, eur/mp :		71.86 lei	/ mp	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

1. Datorită faptului ca terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 1 se afla în zona Baritiu, după Parc (mai puțin favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu 31%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 1 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).

2. Pentru comparabila 2 nu s-au acordat ajustări de localizare - similara cu proprietatea evaluată.

3. Datorită faptului ca terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 3 se afla în zona Noroieni (mai puțin favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu 31%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 1 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).

4. Datorită faptului ca terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 4 se afla în zona Baritiu, înainte de parc (mai favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu -18%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 4 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 10%

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

similar - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: Similar

Co_B: Similar

Co_C: Similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: toate utilitățile - similar

Co_B: toate utilitățile - similar

Co_C: utilități în zonă - inferior (20 %)

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: mai favorabil - superior (-5 %) B: mai favorabil - superior (-5 %) C: mai favorabil - superior (-5 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	10000 mp	20000 mp	22000 mp	65860 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		1.20 €/mp	2.27 €/mp	2.00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	-5 €/mp	-4 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		1.0 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.8 €/mp	1.6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Budesti, Jud. Calarasi	Jud. Calarasi, ismilar	Jud. Calarasi, similar	Jud. Calarasi, Frumusani
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-20%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.5 €/mp	1.4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	10000 mp	20000 mp	22000 mp	65860 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neamenajat	neamenajat	neamenajat	neamenajat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		.0 €/mp	.0 €/mp	.0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	n/a	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	.0 €/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		.0 €/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.0 €/mp	1.5 €/mp	1.4 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		.96 €/mp	1.45 €/mp	1.44 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0 €	0 €	0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	20%	10%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2
VALOARE DE PIATA* :	.96 €/mp	10,000 €		49,700 lei
VALOARE DE PIATA*, eur/mp :	4.77 lei / mp			

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

1. Datorită faptului că terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 1 se afla în zona Baritiu, după Parc (mai puțin favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu 31%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 1 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).
2. Pentru comparabila 2 nu s-au acordat ajustări de localizare - similară cu proprietatea evaluată.
3. Datorită faptului că terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 3 se afla în zona Noroieni (mai puțin favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu 31%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 1 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).
4. Datorită faptului că terenul evaluat se afla în zona Aquaparc, iar comp. 4 se afla în zona Baritiu, înainte de parc (mai favorabilă în urma analizei de piață), aceasta a fost ajustată cu -18%, ajustarea fiind calculată astfel: diferența între comparabila 1 și 2, comparabila 2 fiind amplasată lângă parc (similar cu proprietatea evaluată).

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (extravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: neamenajat - similar

Co_B: neamenajat - similar

Co_C: neamenajat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: Similar

Co_B: Similar

Co_C: Similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: fara - similar

Co_B: fara - similar

Co_C: fara - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: similar -

B: similar -

C: similar -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa 2 - Abordarea prin cost - estimarea costului de înlocuire net

Metodologia acestei abordări cuprinde următoarele etape:

- 1) Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
- 2) Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
- 3) Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
- 4) Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
- 5) Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

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.

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", autor Corneliu Schiopu, editată de către Editura IROVAL București în 2010 împreună cu indicii de actualizare adecvați. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Termenul de **stimulent al dezvoltatorului**, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. **Profitul dezvoltatorului** reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing. În cazul prezentei evaluări nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.

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 trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. **Deprecierea fizică** – 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 poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

2. **Deprecierea funcțională** – 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. Deprecierea funcțională poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

3. **Deprecierea externă (economică)** – 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. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe. Deprecierea externă poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului. Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuită factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

În continuare sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii de piață a clădirilor și teren aferent prin metoda costurilor segregate.

STR. DOAMNA STANCA 5G, SELIMBAR, SIBIU, CUI RO 41334628 / J32/1372/2019, 0369-402 148 / 0723-648 299

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													
cladire tip scoala			Nr. inventar diverse					Date privind proprietatea subiect:					
ORAS BUDESTI								suprafata teren (S _T) - mp					
								suprafata construita (Ac) 280.00 mp					
								suprafata desfasurata (Ad) 280.00 mp					
SURSA COSTULUI DE NOU:								data punerii in funct. (PIF) 1978					
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2022-2023								cota TVA 19%					
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 86								curs valutar BNR, la data evaluarii 4.9633 lei / eur					
Nr. crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subamplasul	Durata de viata utila [ani]	Suprafată cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Transp.	Corecție Manop.	Cost de nou (Integral finalizat)	Costul necesar finalizarii proiectului	Stadiul fizic la data evaluarii		
				A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]	G [%]	H=FxG [lei]	H=F-H [lei]	
1	Infrastructura	FC	s	90	280.00	475.0 lei	1.4165	1.000	1.000	188,395 lei	0%	- lei	188,395 lei
2	Structura parter	7ZIDCAR24PS	s	90	280.00	683.0 lei	2.5506	1.000	1.000	487,777 lei	0%	- lei	487,777 lei
3	Finisaj	FOBFS	f	70	280.00	918.1 lei	2.1045	1.000	1.000	541,000 lei	0%	- lei	541,000 lei
4	Instalatii electrice	ELNGR	i	35	280.00	82.4 lei	3.7307	1.000	1.000	86,075 lei	0%	- lei	86,075 lei
5	Instalatii incalzire	INCCONV	i	35	280.00	113.1 lei	1.9369	1.000	1.000	61,338 lei	0%	- lei	61,338 lei
6	Invelitoare tigla ceramica	INVTG	a	50	280.00	363.4 lei	1.7822	1.000	1.000	181,342 lei	0%	- lei	181,342 lei
7	Instalatii sanitare	LAVWC	i	35	3.00	1,424.6 lei	2.6207	1.000	1.000	11,200 lei	0%	- lei	11,200 lei
8	Fatada	FTERMO5	f	50	160.00	165.2 lei	2.2049	1.000	1.000	58,280 lei	0%	- lei	58,280 lei
</													

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													
clădire tip școală P+E				Nr. inventar diverse				Date privind proprietatea subiect:					
ORAS BUDEȘTI								suprafata teren (S _T) - mp					
								suprafata construita (Ac) 280.00 mp					
								suprafata desfasurata (Ad) 280.00 mp					
								data punerii în funct. (PIF) 1978					
								cota TVA 19%					
Sursa costului de nou:								curs valutar BNR, la data evaluarii 4.9633 lei / eur					
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2010 + indici de actualizare 2022-2023													
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 86													
Nr. Cr.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subsistemul	Durata de viața utilă [ani]	Suprafață cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corecție Transp.	Coef. Corecție Manop.	Cost de nou (integral finalizat)	Costul necesar finalizării proiectului	Stadiul fizic la data evaluării		
				A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]	G [%]	H=FxG [lei]	H=F·H [lei]	
1	Infrastructura	FC	s	90	140.00	475.0 lei	1.4165	1.000	1.000	94,197 lei	0%	- lei	94,197 lei
2	Structura parter	7ZIDCAR24PS	s	90	140.00	683.0 lei	2.5506	1.000	1.000	243,888 lei	0%	- lei	243,888 lei
3	Structura etaj	7ZIDCAR24M	s	90	140.00	302.5 lei	2.4918	1.000	1.000	105,528 lei	0%	- lei	105,528 lei
4	Finisaj	FOBFS	f	70	280.00	918.1 lei	2.1045	1.000	1.000	541,000 lei	0%	- lei	541,000 lei
5	Instalații electrice	ELNGR	i	35	280.00	82.4 lei	3.7307	1.000	1.000	86,075 lei	0%	- lei	86,075 lei
6	Instalații încălzire	INCCONV	i	35	280.00	113.1 lei	1.9369	1.000	1.000	61,338 lei	0%	- lei	61,338 lei
7	Înveliș țiglă ceramică	INVTG	a	50	280.00	363.4 lei	1.7822	1.000	1.000	181,342 lei	0%	- lei	181,342 lei
8	Instalații sanitare	LAVWC	i	35	3.00	1,424.6 lei	2.6207	1.000	1.000	11,200 lei	0%	- lei	11,200 lei
9	Fatada	FTERMOS	f	50	160.00	165.2 lei	2.2049	1.000	1.000	58,280 lei	0%	- lei	58,280 lei

STR. DOAMNA STANCA 5G, SELIMBAR, SIBIU, CUI RO 41334628 / J32/1372/2019, 0369-402 148 / 0723-648 299

STR. DOAMNA STANCA 5G, SELIMBAR, SIBIU, CUI RO 41334628 / J32/1372/2019, 0369-402 148 / 0723-648 299

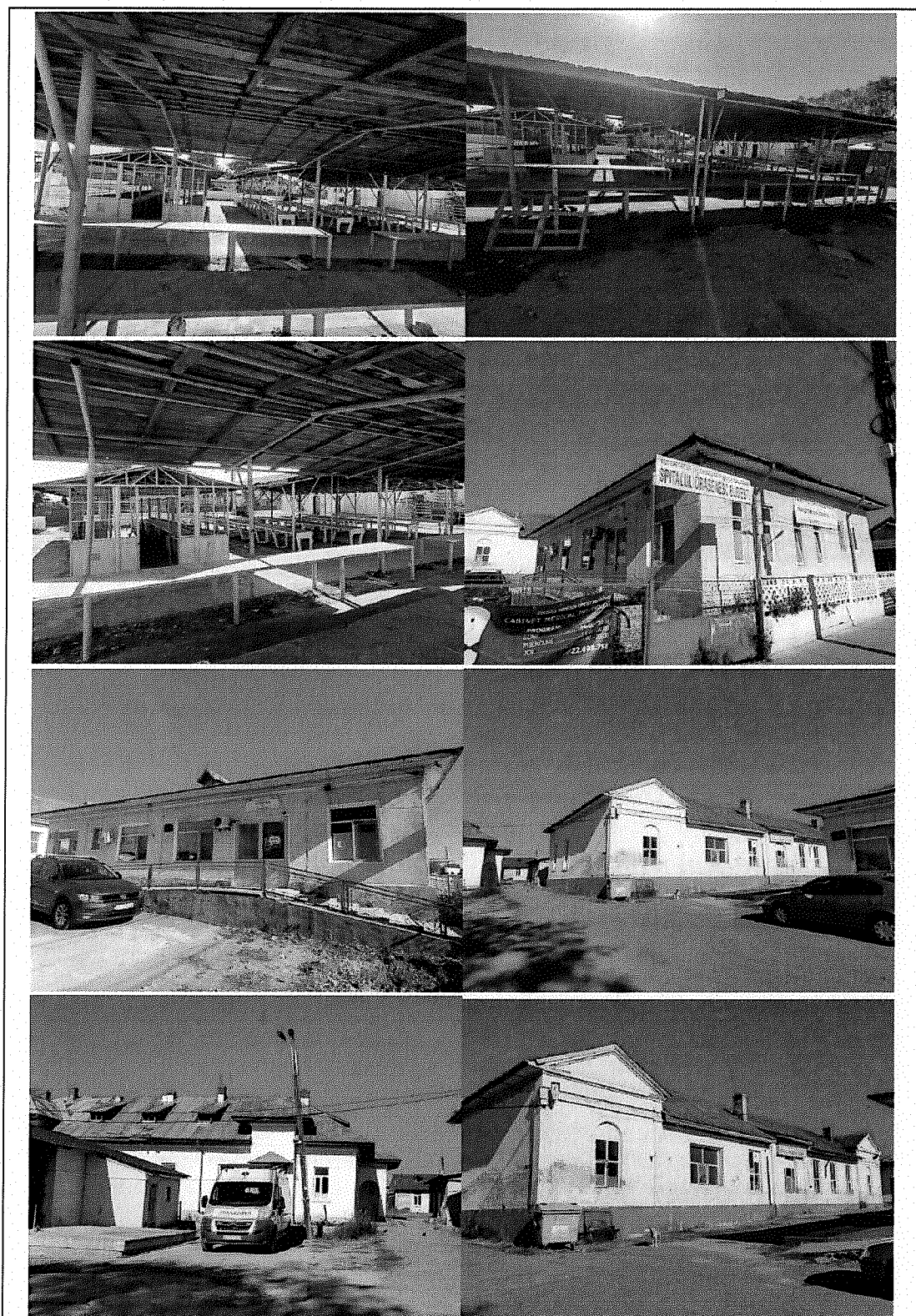
ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE												
RETEA APA			Nr. inventar diverse					Date privind proprietatea subiect:				
ORAS BUDEȘTI								suprafata teren (S ₁)				
##								suprafata construita (Ac)				
								suprafata desfasurata (Ad)				
								data punerii in funct. (PIF)				
SURSA COSTULUI DE NOU:								cota TVA				
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2022-2023								curs valutar BNR, la data evaluării				
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 86								4.9633 lei / eur				
Nr. Ct.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subsistemul	Durata de viață utilă [ani]	Suprafață cons./desf. [mp]	Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Transp. D	Corecție Manop. E	Cost de nou (Integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizării proiectului [%]	Stadiul fizic la data evaluării H=FxG [lei]	Stadiul fizic la data evaluării H=F-H [lei]
1	Conducte apa	TPVC75	s	50	12,000.00	45.4	1.000	1.000	1,877,762 lei	0%	- lei	1,877,762 lei
2	Camine	CAPAH2	s	50	78.00	2,852.2	1.000	1.000	453,864 lei	0%	- lei	453,864 lei
3	Săpatura, pat nisip, umplutura	SAPPNU	s	50	12,000.00	53.9	1.000	1.000	1,285,127 lei	0%	- lei	1,285,127 lei
4												
5												
6												
7												
8												
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII (CU TVA)									3,616,753 lei	0 lei	3,616,753 lei	
									COSTURI	COSTURILE	COST CONF.	
									DIRECTE SI INDIRECTE:	NECESARE FINALIZARII:	STADIU FIZIC:	
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII (FARA TVA)									3,039,289 lei	0 lei	3,039,289 lei	
									612,352 €	0%	612,352 €	
									7654 €/mp	€/mp	7654 €/mp	
1.	COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII				612,352 €				5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	6,124 €		489,882 €
2.	PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)				0 €				6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar	Total EUR	Total LEI
3.	COSTUL DE NOU (CN)				612,352 €				RETEA APA	6,124 €	489,900 €	2,431,521 lei
4.	DEPRECIERIE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{REZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})				20%	122,470 €			Pret unitar			30,394 lei
4.1.	Depreciere fizica (D _{FIZICA})				20%	122,470 €						
	recuperabila					0 €						
	nerecuperabila					122,470 €						
4.2.	Depreciere functionala (D _{FUNCT})					0 €						
	recuperabila					0 €						
	nerecuperabila					0 €						
4.3.	Depreciere externa (D _{EXT})				0%	0 €						

STR. DOAMNA STANCA 5G, SELIMBAR, SIBIU, CUI RO 41334628 / J32/1372/2019, 0369-402 148 / 0723-648 299

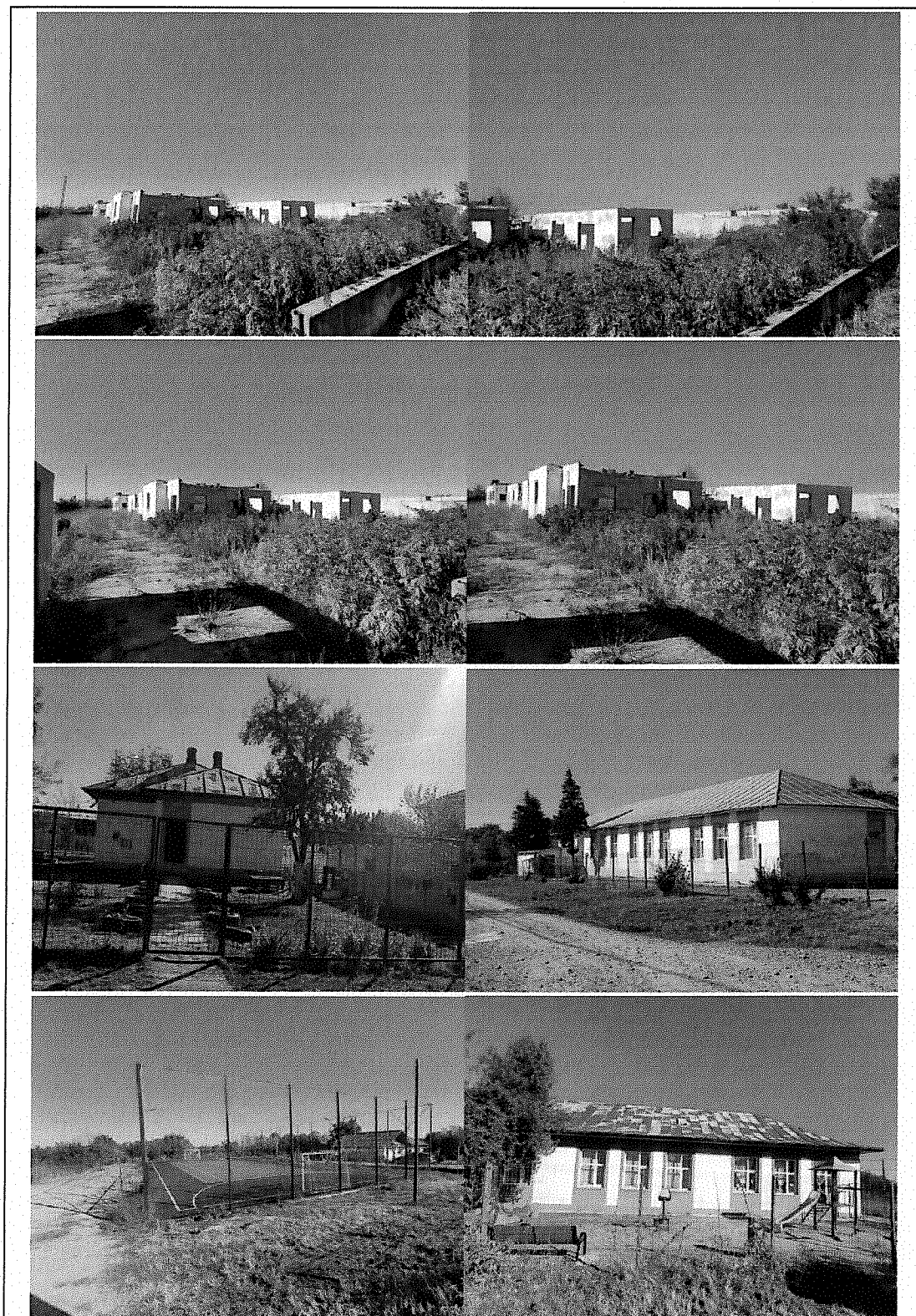
ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													
STATIE ALIMENTARE CU APA, CONDUCTE			Nr. inventar diverse					Date privind proprietatea subiect:					
ORAS BUDEȘTI								suprafata teren (S _T) - mp					
								suprafata construita (Ac) 5,000.00 mp					
								suprafata desfasurata (Ad) 5,000.00 mp					
								data punerii in funct. (PIF) 1978					
								cota TVA 19%					
								curs valutar BNR, la data evaluarii 4.9633 lei / eur					
Sursa Costului de Nou:													
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstruire - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2022-2023													
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 86													
Nr. Cr.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subsistemul	Durata de viata utila	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Transp.	Corectie Manop.	Cost de nou (integral finalizat)	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii
				A	B						G	H=FXG	
				[ani]	[mp]	[lei/mp]	K	D		F=AXBKXDXE [lei]	[%]	[lei]	[lei]
1	Conducte apa	CTB800MM	s	50	5,000.00	601.3 lei	2.5474	1.000	1.000	7,658,758 lei	0%	- lei	7,658,758 lei
2	Camine	CAPAH2	s	50	32.00	2,852.2 lei	2.0401	1.000	1.000	186,201 lei	0%	- lei	186,201 lei
3	Sapatura, pat nisip, umplutura	SAPPNU	s	50	5,000.00	53.9 lei	1.9869	1.000	1.000	535,470 lei	0%	- lei	535,470 lei
4	Structura beton + finisaj	STRCASTAPA	s	50	1.00	1,049,353.6 lei	1.5907	1.000	1.000	1,669,207 lei	0%	- lei	1,669,207 lei
5	Instalatie electrica	ALCASTAPA	i	35	1.00	13,667.8 lei	2.8580	1.000	1.000	39,063 lei	0%	- lei	39,063 lei
6	Instalatie sanitara	SACASTAPA	i	35	1.00	21,666.9 lei	2.0791	1.000	1.000	45,048 lei	0%	- lei	45,048 lei
7													
8													

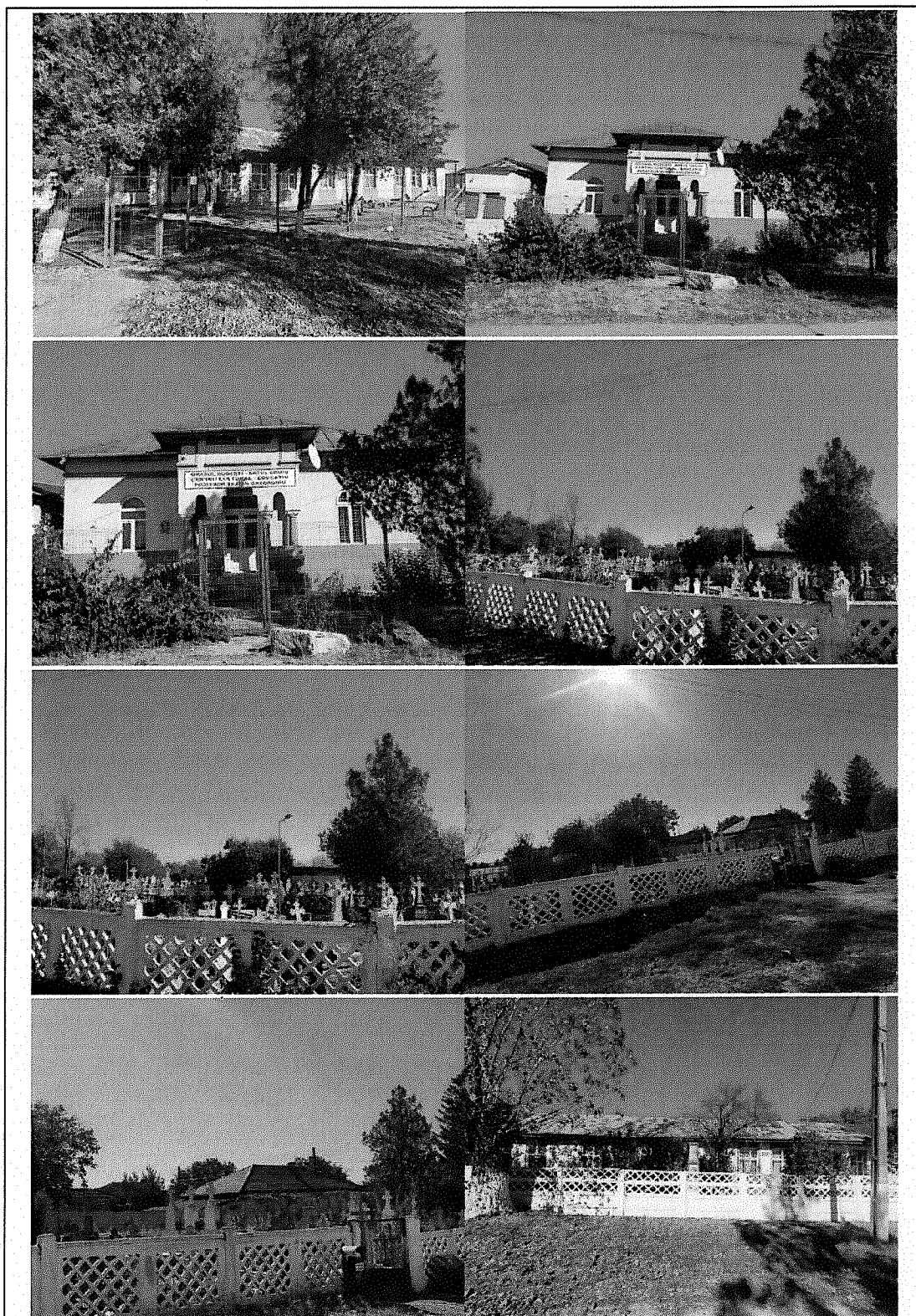
Anexa 3 - Fotografii:

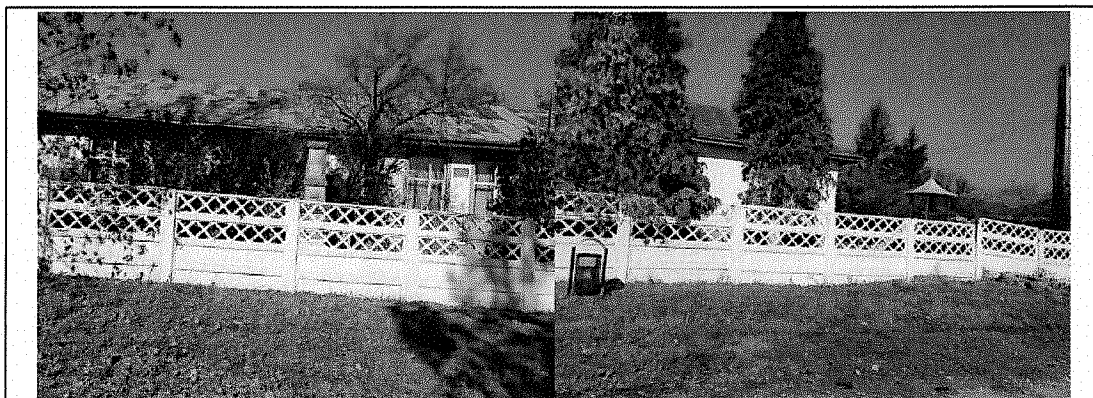




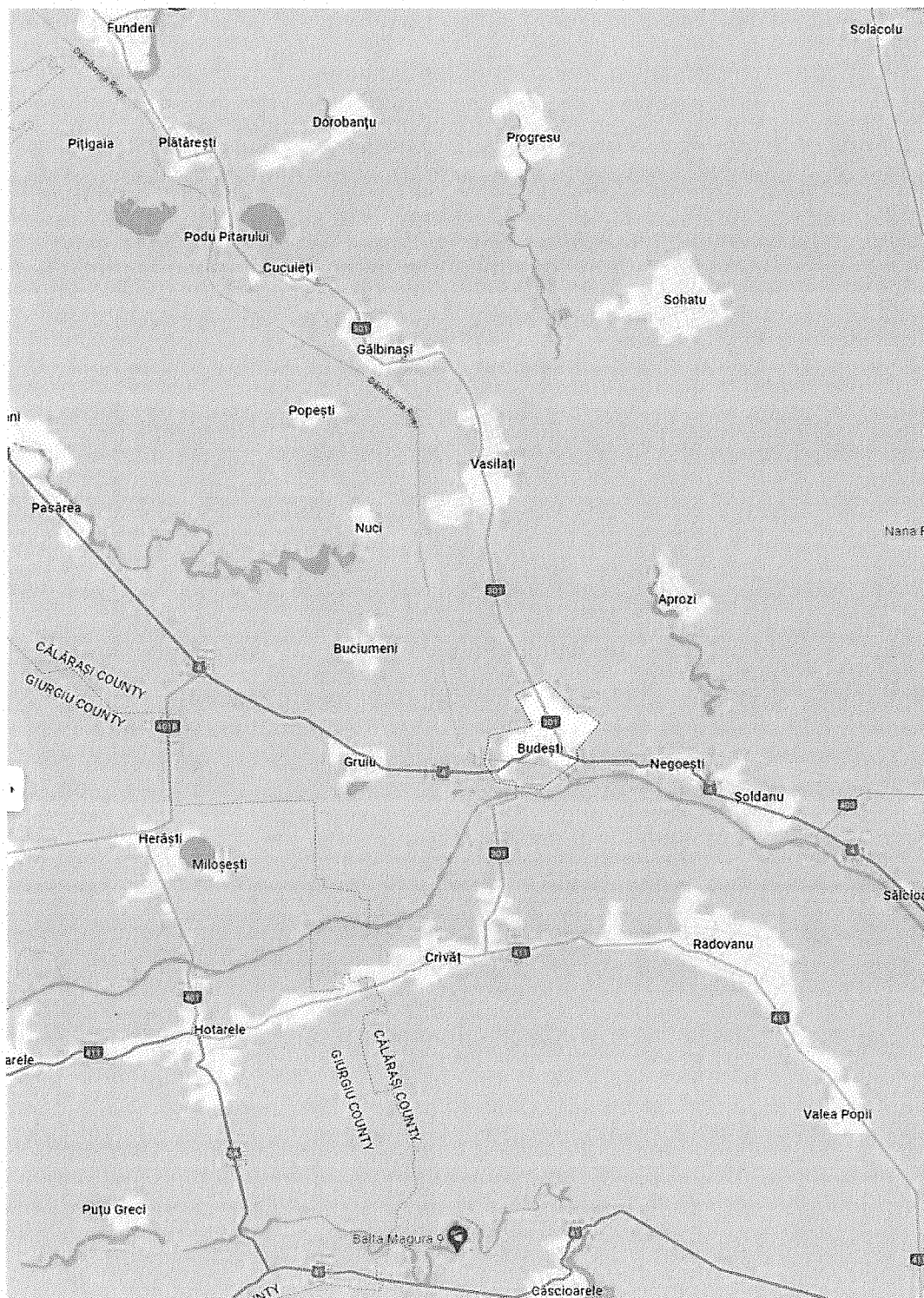








Anexa nr. 4 - Pozitia activelor

Sursa: <https://www.google.com/maps>



Informatii de piata

Oferte vanzare teren:

https://www.storia.ro/ro/oferta/budesti-calarasi-intravilan-IDyAaT.html?_gl=1*763fs*_ga*MTQ0MzM0NDUwMC4xNzA1Mzk1NTYw*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjY5ODQxNi4zNC4wLjE3MDY2OTg0MTYuMC4wLjA

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Calarasi > Budesti > Budesti-Calarasi-Intravilan



Budesti -Calarasi-Intravilan

📍 Budesti, Calarasi

28 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimată:
691 RON /luna

Avans:
20.790 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

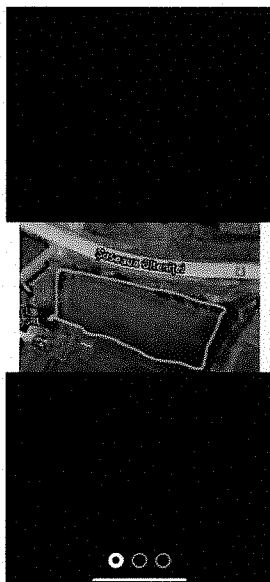
📏 Suprafață utilă	1.500 m²	📐 Tip teren	de construit
📍 Locație	rurala	📏 Dimensiuni	Cere informații
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

teren 1500 mp -Intravilan, îngrădit, gaze, apă, canalizare la poartă

Budesti-Calarasi

0787836450

<https://www.olx.ro/d/oferta/pamant-intravilan-IDgy2ql.html>[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Calarasi](#) / [Terenuri - Gruiu](#)

Postat 06 ianuarie 2024

Pamant Intravilan

54 000 €☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2.700 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

PRIVAT ⓘ

**NICUSOR**Pe OLX din
Activ pe 14

Mai multe anuri

LOCALITATE

**Gruiu,**
Calarasi

la 246km de tine



DREPTURILE CONSUM

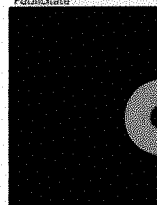
Acest anunț a fost put

Ca urmare, legile privi

Arată mai multe ▼



Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-situat-pe-dn4-la-km-31-IDhEcLn.html>

[Inapoi](#) / [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Calarasi](#) / [Terenuri - Buciumeni](#)



PRIVAT ⓘ



Eugen Foca

Pe OLX din octo

Activ pe 22 ianua

Trimite

Suna va

Mai multe anunțuri a

LOCALITATE



Buciumeni,
Calarasi

la 247km de tine

DESPRE NOI



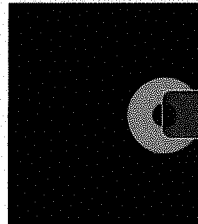
DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost publicat

Ca urmare, legile privind dre

Arată mai multe ✓

Publicitate



PUBLICITATE

AD

Postat 30 ianuarie 2024

Teren de vanzare situat pe DN4 la km 31

11,50 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 9 800 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Terenul are cadastru si intabulare.

Posibilitate de bransare la conducta de gaze.

9800 m2 suprafata totala.

46m deschidere la soseaua DN4.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/calarasi/central/teren-agricol-de-vanzare-XV07036SG?lista=316113931&listing=1&pagina=lista&imoidusr=3372894>

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri agricole de vânzare > Terenuri agricole de vânzare în Călărași > zona Central > Teren agricol extravilan

Teren agricol extravilan

📍 Călărași, zona Central - [Vezi hartă](#)

Comision 0% cumpărător

31586

Salvează

31587

31588

31589

31590

31591

2

Ascunde anunț

Raportează anunț

[Vezi hartă](#)

Specificații

ID Anunț: XV07036SG

Actualizat în 22.01.2024

Suprafață teren:	20000 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	extravilan
Front stradal:	500 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/calarasi/frumusani/teren-constructii-de-vanzare-XBDF1302A?lista=316113931&listing=1&pagina=lista&imoidusr=3372894>



Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Frumusani

Teren intravilan in Frumusani

📍 Frumusani - Vezi hartă

Map showing the location of the plot in Frumusani. The plot is labeled 'TEREN' and is surrounded by 'DUMITRII' and 'MARELY VASILE'. A magnifying glass icon is placed over the plot area.

Salvează

Rate de

Trimite

WhatsApp

A. Date referitoare la teren				
No. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentii
1	A	65860	23166/23 16 5007	LIMITE NEMATERIALIZATE

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi hartă

Descriere

Va propunem spre achizitie un teren intravilan, cu destinatia curti constructii, cu suprafata masurata de 65860 de metri patrati in Frumusani la 26 km distanta fata de centrul orasului Bucuresti. Are doua deschideri la drum de 287.36 de metri si 237.45 de metri.

Terenul a fost parcat in loturi cu suprafete de aproximativ 500 de metri patrati. Terenul nu are utilitati si strazi, este potrivit pentru o companie care vrea sa construiasca un intreg complex. Se poate ceda terenul fara a fi platit in prima faza, ci ulterior dupa constructiile caselor si vanzarea acestora. Terenul se afla in apropierea viitoarei autostrazi de centura a Bucurestiului.

Specificatii

© Anunt XBDF1302A

Actualizat in 23.10.2025