



ANEXA NR.3. LA H.C.L. NR.

ROMÂNIA	
PRIMĂRIA ORAȘ BUDEȘTI	
INTRARE / IESIRE	
Nr. 14572	
20.11.2011	Luna 12, Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE

pentru stabilirea chiriei pentru teren intravilan

in suprafata masurata de 212 mp.

situat in loc. Budesti, str. Independentei 43A, jud. Calarasi

Proprietar: Consiliul Local Budesti

Client: Consiliul Local Budesti

Utilizator desemnat: Consiliul Local Budesti

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

Nr. 21310 / 21 OCTOMBRIE 2025

GBF VALUATION & RESEARCH

București, RAMS CENTER,

Sos. Dudesti - Pantelimon nr.42, etaj 1, Sector 3

Tel: 031 1075739; 0720.061.036;

office@capital-valuation.ro; www.gbf.capital-valuation.ro

CIF:RO 24540296

ANEXA NR. 0028

Confidential

Bucuresti, 21 / 10 / 2025

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul de utilizare asupra terenului intravilan situat în jud. Calarasi, oras Budesti, str. Independentei 43A, detinut de Consiliul Local Budesti, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Utilizarea desemnata a prezentului raport este *stabilirea chiriei* asupra terenului.

Chiria a fost determinata în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 si a Legii 50/1991 – Art. 17.

Concluzia analizei, în urma aplicarii metodei de evaluare, este ca *chiria* este:

V_{chirie anual} teren = 3.006 lei, respectiv

V_{chirie lunara} teren = 250.5 lei

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în conditiile economice si juridice mentionate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie întocmit, în baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata în raport;

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport.

GBF VALUATION & RESEARCH
Membru Corporativ ANEVAR

Cristian Ungureanu
Managing Partner/Valuation & Research



Certificare

Prin prezenta, subsemnatul certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentant la firmei de evaluare.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Declaratie de conformitate

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.

Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

Cristian Ungureanu
Evaluator Autorizat EPI, EI
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 16921 / 2025



1. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre **GBF VALUATION & RESEARCH**, cu sediul social in Bucuresti, str. Baicului 65/67, bl. 2, ap. 4, sector 2, Membru Corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0028, CIF RO 24540296, prin evaluator autorizat Cristian Ungureanu, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 16921, valabila 2025.

b. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Consiliului Local Budesti in calitate de client si utilizator desemnat.

c. Utilizare desemnata

Stabilirea chiriei.

d. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta terenul intravilan situat in Budesti str. Independentei 43A detinut de Consiliul Local. Dreptul de proprietate este inregistrat in CF 21508 a loc. Budesti

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este *chiria de piata* asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025:

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

Chiria a fost stabilita conform Legii 50/1991 – Art. 17:

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

f. Data evaluarii

Data evaluarii este 13 octombrie 2025, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizata in luna octombrie 2025.

Curs de schimb la data evaluării: 1 eur = 5.0879 ron.

g. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind proprietatea supusa evaluării
- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- Inspectia proprietatii de evaluat efectuata in data de 20.09.2025 de catre evaluator autorizat Cristian Ungureanu, ca reprezentant al GBF Valuation & Research, insotit de un reprezentant al clientului, doamna Maria Catana. La data inspectiei, au fost analizate documentele puse la dispozitie de catre client, a fost indentificata proprietatea supusa evaluării si au fost preluate informatii referitoare la proprietatea supusa evaluării (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespundentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii). Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.
- Culegerea si analiza datelor de piata.

h. Natura si sursa informatiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
 - Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2025:
Standarde generale
SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) 3
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
 - SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Legea 50/1991 – Art. 17

- Informații privind piața imobiliară specifică
- Baza de tranzacții a evaluatorului, site-uri imobiliare specializate

i. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile și documentele furnizate de catre

proprietarul proprietatii imobiliare teren și au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifica altfel;

- Informatia furnizata de catre terti este considerată de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune că nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor (solului) care să influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimată este valabila la data evaluării. Intrucat piata, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot sa apara în perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei și a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- Se presupune ca amplasamentul este în deplină concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate în considerare în raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul/ proprietarul proprietatii imobiliare, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau sa depuna marturie în instanță relativ la proprietatile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de intelegeri în prealabil;
- Orice valori estimate în raport se aplica proprietatii evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Estimarea valorii proprietatii s-a realizat în ipoteza liber de sarcini.

Ipoteze speciale – nu sunt

j. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului si în scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de către o terta persoană fara obtinerea, în prealabil, a acordului scris al

clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Continutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.
- Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

k. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025

Prin prezenta, subsemnatul declar ca:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată de un reprezentant la firma de evaluare.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

- Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

I. Moneda valorii

Deoarece piata imobiliara din Romania este dominata de tranzactii, oferte si negocieri in EUR, valoarea de piata este estimata in EUR, echivalentul in RON fiind stabilit in baza cursului de schimb de referinta comunicat de BNR la data evaluarii.

2. Prezentarea datelor

a. Identificarea bunului imobil supus evaluarii

Adresa: Str. Independentei 43A, Budesti
CF: 21508



b. Descrierea situatiei juridice

Terenul apartine domeniului privat in adminstrarea Consiliului Local Budesti

Dreptul de proprietate este considerat deplin.

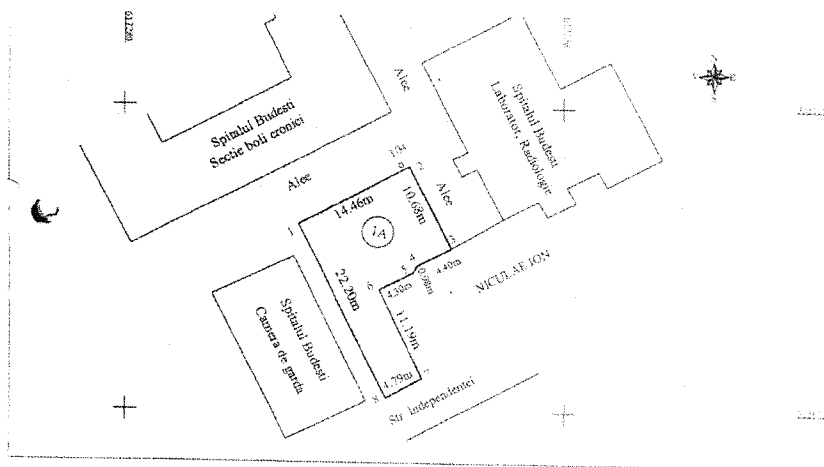
Date privind documentatia cadastrala

Nr. cadastral 21508

Categorie teren: intravila arabil

c. Date despre oras, zona, vecinatati si amplasare

Proprietatea se afla in zona comerciala a Orasului Budesti, cu deschidere ;a str. Independentei



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.

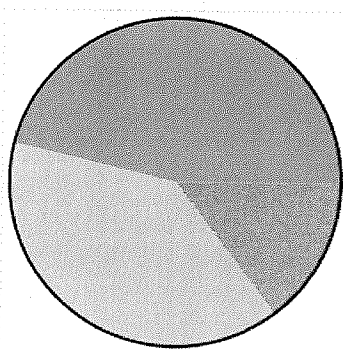
Așezare

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.

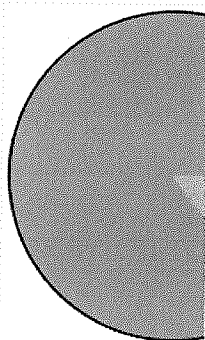
Meșteșuguri și economie

Predomină comerțul cu adăugată, S.R.L.-urile, dar și meșteșugurile: fabricanți de mobilă, tapiterie, tâmplărie, croitorie, agricultură, apicultură, pomicultură, creșterea animalelor, morărit, însilozare. În trecut, agricultura reprezenta în această zonă un rol important în comunitatea din Budești prin locuri de muncă la: S.M.A., Silozul de cereale, stația de înseminare taurine și porcine, crescătoria de pește Aprozi, împletituri din nuiiele, fabrica de pâine - brutărie, ferma de viermi de mătase etc. Produsele localnicilor, dar și ale celor ce doresc să le comercializeze se pot găsi în târgul care se ține în fiecare duminică.

Demografie [modificare | modificare sursă]



Componența etnică a orașului Budești



Componența confesională a orașului Budești

Tipul zonei, din punct de vedere edilitar este industrial/agricol, in vecinatate aflandu-se facilitate ale ITALPLAST (producator granule din plastic, si ferma zoo

Zona este in usoara dezvoltare.

Zona dispune de urmatoarele mijloace de transport in comun: autobuze interurbane.

Retele edilitare:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: inexistentă

Retea de gaze: inexistentă

Retea de canalizare: inexistentă

Retea telefonie fixa si/sau mobila: inexistentă

Arterele principale de circulatie ce traverseaza zona sau sunt in apropiere: DN4

c. Descrierea terenului

Teren intravilan agricol cu suprafata masurata de 212 mp (210 din acte), deschidere 4.79 ml. la strada Independentei, plan, forma de „L”, cu deschidere de 14.46 ml. in partea de Nord si adancime max de 22.2 ml.

d. Aspecte privind utilizarea

La data inspectiei pe teren era edificata o cladire parter, cu destinatia de spatiu comercial, neutilizata.

Analiza celei mai bune utilizari:

Avand in vedere ca terenul se afla in zona aproape exclusiv comerciala, terenul se evalueaza in utilizarea teren liber pentru dezvoltare comerciala.

e. Identificarea elementelor non-imobiliare : nu e cazul

f. Istoricul proprietatii subiect

Nu este cunoscut

d. Analiza pietei specifice

Analiza productivitatii: caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regimul economic, regimul juridic / deschidere la drum de acces, tipul drumului de acces.

Delimitarea pietei: piata specifica proprietatilor este cea a terenurilor intravilane libere cu destinatie comerciala din zona orasului Budesti.

a. Analiza cererii

Cererea este formata din investitorii din segmentul cladirilor comerciale de mici dimensiuni.

b. Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu destinatie comerciala similare este practic inexistentă.

c. Analiza echilibrului pietei

Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.

e. Evaluarea

a. Metodologia evaluarii

Pentru stabilirea chiriei a fost evaluat terenul considerat liber la valoarea de piata.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul terenurilor, Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari/metode de evaluare si anume : Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe / tehnica analizei comparatiilor relative / metoda alocarii / metoda extractiei si Abordarea prin venit - metoda DCF / metoda reziduala / metoda Capitalizarii rentei funciare / metoda parcelarii si dezvoltarii.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica Abordarea prin venit – metoda reziduala.

a. Abordarea prin venit

Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber.

Evaluarea se face in ipoteza dezvoltarii unei cladiri – spatiu comercial, cu POT de 60%.

Stabilirea CIB constructie:

Adresa	Budesti	str. Independentei	43A	jud. Calarasi
S (mp.)	212			
Magazin	Ac	127	Ainch (mp.)	114
Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost curent unitar (lei/mp.)	CIB (lei)	CIB (eur)
CHITBLGFT	127	4,376	555,739	109,228

Sursa: catalog IROVAL

Aria inchiriabila a fost stabilita la 90% din Ac.

Stabilirea chiriei de piata a proprietatii dezvoltate prin metoda coparatiilor relative:

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI IMOBILIARE SUBIECT			
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Oferta inchiriere Euro/luna		592	580	355	600
Suprafata		85	50	37	80
Chirie unitara (€/m2/luna)		7	12	10	8
Marja de negociere		5%	5%	5%	5%
Chirie bruta unitara (€/m2/luna)		6.62	11.02	9.11	7.13
Localizare	Budesti artera comerciala	Razvani, CL	Calarasi, CL	Slobozia, IL, artera secundara	Movila, IL (central)
Comparabilitate		inferior	similar	inferior	inferior
Suprafata (Au)	114	85	50	37	80
Comparabilitate		similar	superior	superior	similar
Expunere/vizibilitate	strada principala	strada principala	strada principala	strada principala	strada principala
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Anexe	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Grup sanitar	da	da	da	da	da
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Vitrina	da	nu	da	da	da
Comparabilitate		inferior	similar	similar	similar
Finisaje	standard	necesita renovare	medii	necesita renovare	medii
Comparabilitate		inferior	similar	inferior	similar
Comparabilitate similara					
	similara	4	6	4	6
	inferioara	3	0	2	1
	superioara	0	1	1	0
Comparabilitate globala		inferior	superior	inferior	inferior
Chirie aleasa	10.00				

Stabilirea valorii de piata a proprietatii dezvoltate, prin capitalizare directa:

capital valuation

Capitalizare directa - venituri stabilizate - drept deplin

				VBP	€ 13,738
				VBE	€ 13,051
Venituri	Element	u.m.	Spatiul 1	Spatiul 2	Spatiul 3 Spatiul 4
	$A_{locuibil}$	m ²	114		
	Chirie bruta potentiala	€/m ² /luna	10.00		
	Venit brut potential (VBP)	€/an	13,738		
	Pierderi din neocupare	%	5%		
	Venit brut efectiv (VBE)	€/an	13,051		

Cheltuieli de exploatare				CE	€ 1,878
	Proprietar (PF/PJ)		PJ	RCE	14%
Fixe		€ 1,748			
	Impozit pe cladiri		Cota impozit %	1.50%	
	€ 1,638		V _{impozit}	€ 109,228	
	Polita asigurare		Cota polita %	0.10%	
	€ 109		V _{asig.}	€ 109,228	
Variable		€ 131			
	Administrare		Cota administrare %	1%	
	€ 65				
	Reparatii		Cota reparatii	0.50%	
	€ 65				

Venit net din exploatare	VNE = VBE - CE	VNE	€ 11,173
Rata de capitalizare	c%	c%	9.0%
Valoare prin capitalizare	VNE/c%	V _{capitalizare}	€ 124,000
Teren in exces	m ²	S _{teren in exces}	0
Valoare unitara teren	€/m ²	V _{teren in exces}	€ 0
Valoare teren in exces	€	V _{teren in exces}	€ 0
Valoare proprietate	€	V _{proprietate}	€ 124,000
Curs de schimb			5.0879
Valoare proprietate		V _{proprietate}	RON 630,900

Chirie teren:

☐	$V_{\text{imobilizata}}$ (eur)	124,000
	CIB cladiro (eur)	109,228
	$V_{\text{teren residual}}$ (eur)	14,772
	Rata de recuperare anuala	4%
	$V_{\text{chirie anual}}$ teren (eur)	591
	$V_{\text{chirie anual}}$ teren (lei)	3,006

Chiria terenului a fost stabilita cf Legea 50/1991 – Art. 17, prin recuperarea valorii de piata a terenului in 25 ani.

f. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica au condus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere faptul ca valoarea este o predictie, valoarea este o comparare, tinandu-se cont de orientarea spre piata.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

$$V_{\text{chirie anual}} \text{ teren} = 3.006 \text{ lei}$$

$$V_{\text{chirie lunar}} \text{ teren} = 250.5 \text{ lei}$$

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin venit este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de inchiriere si nu de tranzactionare. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

b. Concluzia asupra valorii.

In urma analizei valorilor obtinute, avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, concluzia analizei este ca chiria terenului este:

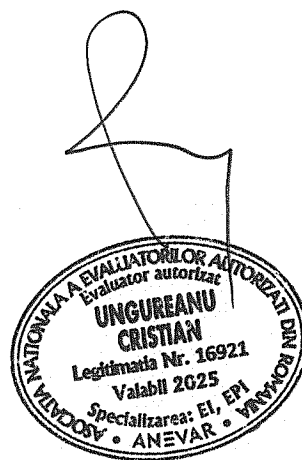
$V_{\text{chirie anual}} \text{ teren} = 3.006 \text{ lei}$

$V_{\text{chirie lunara}} \text{ teren} = 250.5 \text{ lei}$

Cristian Ungureanu
Evaluator Autorizat EPI; EI
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 16921 / 2025

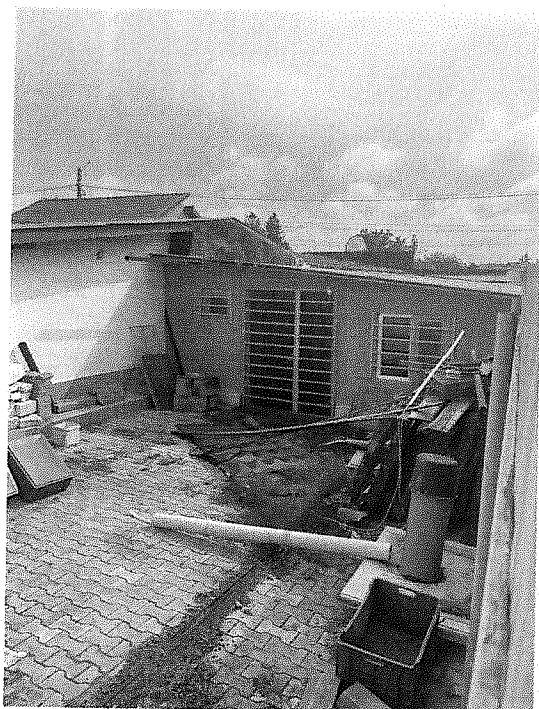
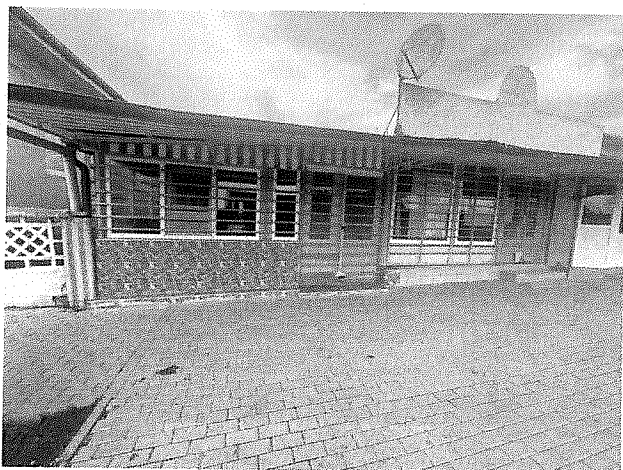


Handwritten signature of Cristian Ungureanu.



Anexe

Anexa 1 – Fotografii



Anexa 2 - ofertele/chiriile pe segmentul de piata al proprietati

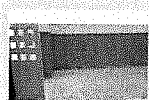
C1 <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial/3g883069f0d5715d2fe52g958e5e1h2i.html>

Inchiriez spatiu comercial

3 000 RON

Calarasi, Razvani Vezi pe harta

Valabil din 7/25/2025 9:26:12 AM



☎ Telefon validat



MATEI AURELIANA

Vezi toate anunțurile

0721619948

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

85 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial pretabil bar ,jocuri de noroc,in loc Razvani,jud Calarasi.Spatiul detine curent electric,apa potabila,canalizare,rafturi,bar,grup sanitar,curte interioara.

👁 Vizualizări: 185

📄 Raportează

💎 Fă ofertă

0721619948

C2 <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial/012d14d37g527d032e2109i745h6f48g.html>

Închiriez spatiu comercial

580 EUR negociabil

Calarasi, Calarasi Vezi pe harta

Valabil din 7/25/2025 9:03:24 AM



Telefon validat



Constantin Ghiță

Vezi toate anunțurile

0726119069

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

50 m²

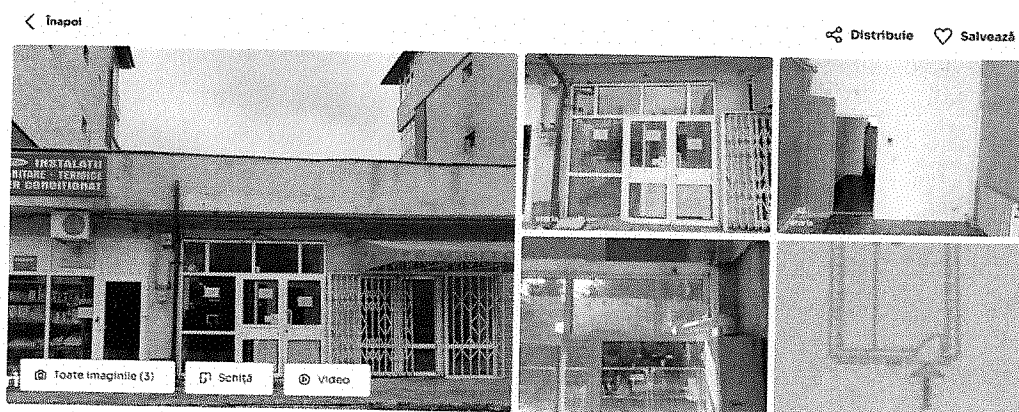
Descriere

Închiriez spatiu comercial zona 5 calarasi str București

Vizualizări: 92

Raportează

C3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-ansamblul-peco-IDBYnp>



Spatiu comercial de inchiriat in Ansamblul Peco

1800 RON /lună

[Bulevardul Matei Basarab, Sibozia, Ialomita](#)



Catalin Zlotea

index Estate

☎ 0720 464 500

Nume*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	36.91 m ²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații
Informații suplimentare:	aer condiționat

Descriere

Spatiu are vitrina de 3.64 metri cu acces din Ansamblul Peco, spatiu pentru depozitare marfa cu acces auto prin spatele blocului si grup sanitar. Este conectat la utilitati (electricitate, apa, gaz) si contorizat separat pentru optimizarea costurilor de functionare.

Localizarea, suprafata si tipul de compartimentare il face foarte versatil, potrivit pentru activitati antreprenoriale diverse: activitate comerciala, cabinet profesional privat (medical, juridic, contabil), show-room etc. Contactati-ne pentru detalii si vizionari, comision 0 la inchiriere.

Mai puțin ^

ID: 9050227

[Raportează](#)

C4 <https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spre-inchiriere-spatiu-comercial-movilita-ialomita-IDjDd1e.html>



PRIVAT ⓘ



Vasile

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 16 iulie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 623 2402

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Movilita
Ialomita



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR



Postat: 16 iulie 2025

ofer spre inchiriere spatiu comercial Movilita ,
Ialomita

600 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 80 m²

DESCRIERE

Ofer spre inchiriere spatiu comercial situat in comuna Movilita , Judetul Ialomita , situat pe DN2 . Este amplasat in vecinatatea scolii , gradinitei , primariei , dispensarului . Pretabil pentru magazin , covrigarie , patiserie , shaormerie, etc

ID: 290095224

Vizualizări: 66

🚩 Reportează

HOTARARE

privind constatarea apartenentei la domeniul privat al orasului Budesti a unei suprafete
de 210 m² teren – liber de constructii, situat in intravilanul orasului Budesti

CONSILIUL LOCAL BUDESTI, JUDETUL CALARASI, intrunit in sedinta
ordinara din 09.09.2011,

Avand in vedere:

- Raportul nr.10725/20.07.2011 al Compartimentului Administrarea Domeniului Public si Privat din cadrul aparatului de specialitate al primarului orasului Budesti.
- Rapoartele nr. 13092, 13093 si 13094 din 09.09. 2011 ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orasului Budesti.
- Prevederile art.31, alin. (2) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu cele ale Legii nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente.
- Prevederile art.4 si 5 din Legea nr.213/1991 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Referatul nr.10672 din 18.07.2011 al specialistului cadastral din aparatul de specialitate al primarului orasului Budesti.
- Prevederile art. 6, alin.(1) si (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala.

in temeiul art.36, alin.(2), lit.c), art. 45, alin.(3) si (6) si art.121, al.(1) si (2) din Legea
nr. 218/2002 privind organizarea si functionarea administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

se constata apartenenta la domeniul privat al orasului Budesti, judetul Calarasi, a unei
suprafete de 210 m² teren – liber de constructii, situat in intravilanul orasului Budesti, amplasat
in zona care face parte integranta din prezenta hotarare, avand urmatoarele vecinatati:

1. Crasenesc Budesti

2. Crasenesc Budesti si Ion Nicolae

3. Str.Independentei

4. Crasenesc Budesti

Consiliul Administrarea Domeniului Public si Privat din cadrul aparatului de
specialitate al primarului orasului Budesti, va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Primarul orasului Budesti, judetul Calarasi, va comunica hotararea factorilor interesati.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IORDACHE DUMITRU

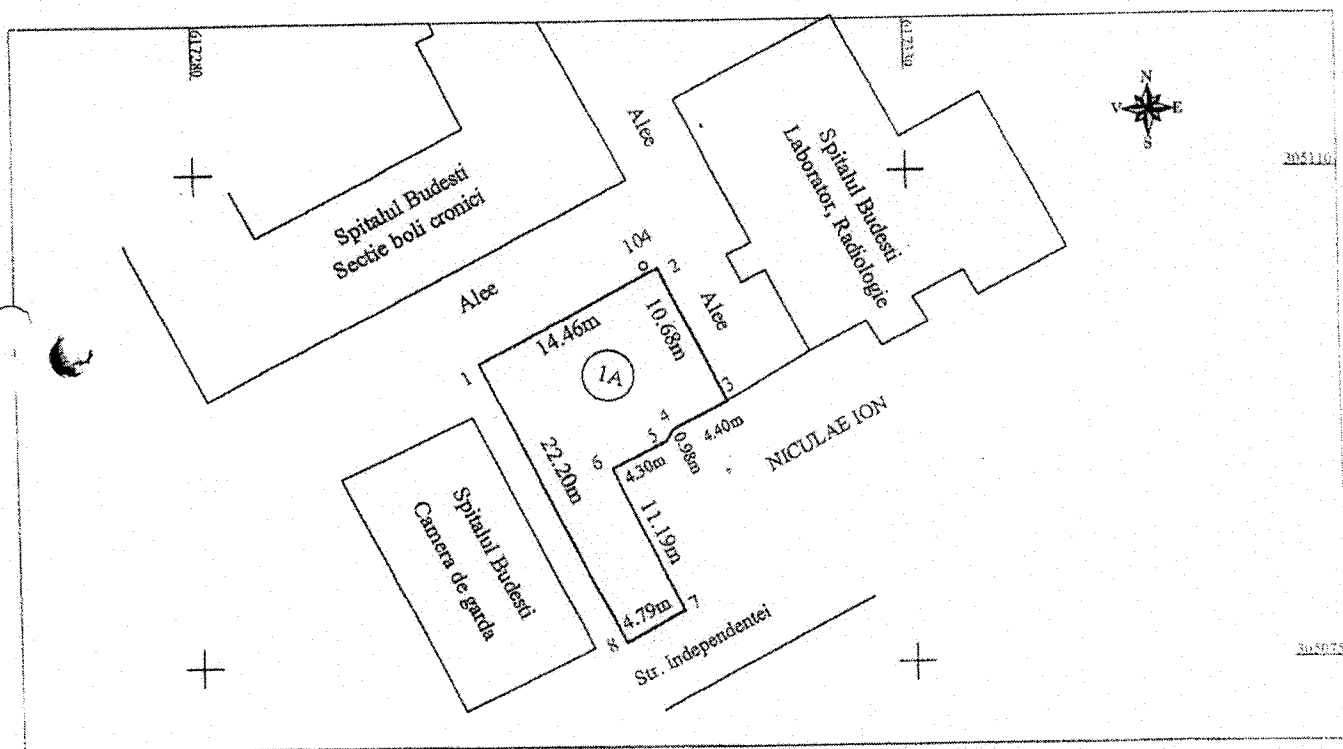
Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar oras Budesti,
Jr. ILIE FANEL

Hotararea a fost adoptata cu un nr.de 14 voturi „pentru”, — voturi „contra”,
si — abtineri dintr-un nr.de 14 consilieri prezenti la sedinta si
si un nr.de 1 consilieri locali in functie.

Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	212mp	Str. Independentei nr. 43A
Cartea Funciara nr.		UAT BUDESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	A	212	1415	teren intravilan:
				limitile nu sunt imprejmuite
	Total	212	1415	

Executant; Ing. Maria Catana

INVENTAR DE COORDONATE

Nr.pct.	Y	X
2	617312.281	305103.188
3	617317.105	305093.661
4	617313.190	305091.649
5	617312.671	305090.820
6	617308.806	305088.936
7	617313.691	305078.868
8	617309.501	305076.555
1	617299.521	305096.387

Suprafata totala masurata = 212mp
Suprafata din act = 210mp

Data:
Iulie 2013

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea in baza de date



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oltenita

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 21508
COPIE

Carte Funciară Nr. 21508 Budești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Budești, Str Independenței, Nr. 43A, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21508	Din acte: 210 Masurata: 212	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15134 / 16/07/2013		
Act Administrativ nr. 45, din 09/09/2011 emis de Consiliul Local Budești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ORASULUI BUDESTI- DOMENIU PRIVAT IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LO		
ORASULUI BUDESTI, CIF:4294154		

C. Partea III. SARCINI .

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

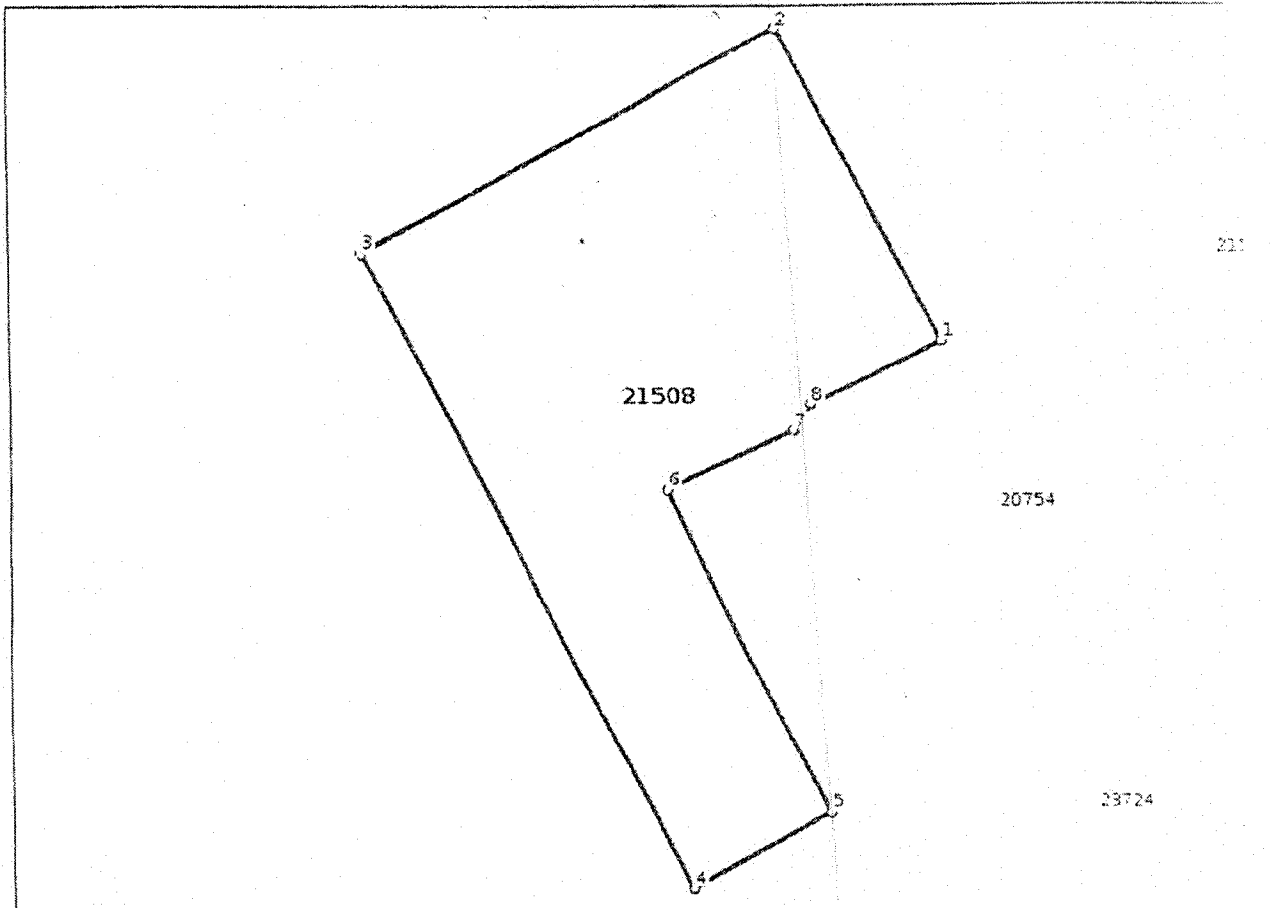
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21508	Din acte: 210 Masurata: 212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	212	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.679
2	3	14.46
3	4	22.201
4	5	4.787
5	6	11.19
6	7	4.301

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.979
8	1	4.4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru