

RAPORT DE EVALUARE



Utilizatorul desemnat : PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS

Client:	PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS
Proprietar:	PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU
Adresa proprietate:	COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA BRAZILOR, NR. 1, JUDEȚUL GIURGIU
Evaluator:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 10.07.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,0759	10.07.2025
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS			
CUI/CNP CLIENT	5123608			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	COMUNA ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS Domeniul privat			
Componenta/suprafete	CONSTRUCȚIE UTILIZARE CAMIN NEFAMILISTI	SC=837 mp; SCD=2.511 mp; Su=2.092,50 mp (estimata de evaluator in lipsa releveului).	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1.137 mp	
Tip proprietate	Camin nefamilisti			
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Brazilor	Numar	1
	Cod postal	087195		
	Localitate	COMUNA ROATA DE JOS	Judet/Sector	GIURGIU
Carte Funciara nr.	32520			
Numar cadastral	32520-teren, 32520-C1constructie			
Tip act de proprietate	Contract de tranzactie nr. 4474 din data de 27.07.2022 emis de Petcu Marius			
Numarul actului de proprietate	4474		Data incheierii	27.07.2022
Localizare	Rural			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixt			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere			
Grad echipare utilitati	Complet			

Valoare de piata proprietate evaluată		Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
	Teren	12.900,00	65.479,00
	Constructie C1- BLOC LOCUINTE	712.971,00	3.618.967,00
	TOTAL	725.871,00	3.684.446,00
Intocmit:			
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	 
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	 

Semnatura si stampila societate de evaluare:



Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Principiile și calitatea procesului de evaluare

Principiile evaluatorului

- **Etică:** „Evaluatorul trebuie să urmeze principiile eticii: integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism, pentru a furniza o evaluare nepărtinitoare și pentru a promova și păstra încrederea publică.”
- **Competență:** „La momentul predării raportului de evaluare, evaluatorul trebuie să dețină abilitățile tehnice, cunoștințele și experiența necesare pentru a finaliza în mod adecvat o lucrare de evaluare.”
- **Conformitate :** „Evaluatorul trebuie să declare în raport că SEV (IVS) au fost standardele de evaluare utilizate pentru lucrare și că evaluarea a fost realizată în conformitate cu aceste standarde.”
- **Scepticism profesional:** „Evaluatorul trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a procesului de evaluare.”

Controlul calității procesului

- Complexitatea controalelor a fost adaptată utilizării desemnate, utilizatorului, tipului de activ și complexității evaluării.
- Controlul judecăților și documentarea acestora asigură urmărirea și posibilitatea unei reevaluări independente.

Beneficiarul și Utilizatorul desemnat raportului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 1.137 mp și construcția “bloc locuințe” cu suprafața construită la sol de 837 mp, suprafața construită desfurată de 2.511 mp, suprafața utilă de 2.092,5 mp, regim de înălțime P+2E, anul construirii 1961, situată în **COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA BRAZILOR, NR. 1, JUDEȚUL GIURGIU .**

Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului in vederea vanzarii.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **10.07.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 10.07.2025

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului .

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 10.07.2025

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI și in euro (EUR) la cursul de schimb al Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: **1EUR=5,0759 LEI**

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 „Tipuri ale valorii”, având definiția:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție imparțială, după o perioadă adecvată de expunere pe piață, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

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 - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări/inchirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că Utilizatorul desemnatul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de carte funciara;
- Contract de tranzactie nr. 4474 din data de 27.07.2022 emis de Petcu Marius;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Schita;
- Alte documente: Nu este cazul;

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*

- Informații privind piața specifică¹:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ✍ *olx.ro*
 - ✍ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ✍ *Unicimobiliare.ro*
 - ✍ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ✍ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ✍ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ✍ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ✍ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ✍ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea Utilizatorului desemnatului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale semnificative sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile și relevante, în contextul utilizării desemnate pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni

¹informații privind oferte vânzări închirieri și altele

²Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;

- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o red dezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, utilizării desemnate prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025;

- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.

-Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea țelului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.

-Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu dă dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în utilizarea desemnată pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.

-Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de închiriere ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.

-Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de închiriere spații comerciale/administrative;

-Analiza deciziei în închiriere ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de închiriere bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate.

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația închirierii. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

-Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de închiriere din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzători, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și Utilizatorul desemnat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în utilizarea desemnata precizata.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale și particulare: Nu este cazul.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru utilizarea desemnata prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare³ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate precizate și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise

³Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru o altă utilizare desemnată declarat, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din standarde, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardelor convenite în prealabil cu clientul⁴.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁵) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu Utilizatorul desemnat unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Factori ESG (mediu, sociali și de guvernanță)

Conform cerințelor SEV 101 – **Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.1 lit. (m)**, evaluatorul a analizat relevanța factorilor **de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)** asupra valorii activului evaluat.

◆ Cazul 1: Factori ESG neaplicabili / irelevanți pentru activ

La data evaluării, nu au fost identificate riscuri sau influențe semnificative de natură **ESG** care să afecteze valoarea activului.

Activul evaluat **nu este supus unor reglementări sau condiționări de mediu**, nu implică relații sociale relevante și nu este afectat de structuri de guvernanță instituțională.

Astfel, **factorii ESG nu au fost considerați relevanți în determinarea valorii.**

- ***Controlul calității și scepticismul profesional***

1. Scepticismul profesional

⁴Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁵Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

Evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de **scepticism profesional** în fiecare etapă a evaluării, conform cerințelor SEV 100 – paragraful 10.04.

Aceasta presupune o atitudine prudentă, vigilentă, de evaluare critică a informațiilor și a raționamentelor aplicate, fără a presupune automat că acestea sunt corecte sau complete. Evaluatorul a urmărit în mod activ identificarea oricăror erori, omisiuni, estimări nerealiste sau date neverificabile.

2. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Evaluarea a fost însoțită de o **procedură de verificare a calității procesului**, denumită „procedură de verificare”, conform **SEV 100, secțiunea 20**.

Aceasta are rolul de a garanta că evaluarea este realizată în mod:

- obiectiv,
- transparent,
- nepărtinitor,
- și în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare în vigoare (SEV 2025).

Amplarea procedurii de verificare a fost stabilită ținând cont de:

- utilizarea desemnată a evaluării,
- utilizatorul desemnat,
- tipul activului evaluat,
- complexitatea specifică a evaluării.

Procedura a inclus:

- analiza raționamentelor profesionale utilizate în evaluare,
- verificarea caracterului rezonabil și lipsit de subiectivism al acestora,
- documentarea deciziilor și ipotezelor-cheie,
- asigurarea posibilității ca un alt evaluator să poată urmări și înțelege logica și eficiența procesului.

Evaluarea periodică a procedurii de verificare a fost, de asemenea, realizată și documentată, pentru a confirma integritatea și caracterul complet al acesteia la data evaluării.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea imobiliara compusa din teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1.137 mp si constructia “bloc locuinte” cu suprafata construita la sol de 837 mp, suprafata construita desfasurata de 2.511 mp, suprafata utila 2.092,50 mp, regim de inaltime P+2E, anul construirii 1961, situată in **COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA BRAZILOR, NR. 1, JUDEȚUL GIURGIU** - aparținand COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS-domeniul privat.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren construit, utilizat.

Diferente identificate intre situatia existenta si documente : Unele incaperi au fost re compartimentate, fiind realizate bai proprii.

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea COMUNEI ROATA DE JOS domeniul privat.

Istoricul și utilizare

Camin nefamilisti

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	○ Teren, S =1.137 mp din acte si 1.137 mp din masuratori proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	Sursa proprie:
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
	○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	○ Acces direct la drum public;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada:-; ○ Terenul este neimprejmuit;	
6. RESTRICTII DE	○ Nu este cazul;	

FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Comunei Roata de Jos, zona mixta, rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	○ Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	○ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	○ Regim juridic: teren aparținând domeniului privat al Comunei Roata de Jos ○ Regim economic: intravilan curți construcții ○ Suprafața teren: 1.137 mp din acte și 1.137 mp din măsuratori;

--

Fisa tehnica constructie

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	○ 1961 informatiilor primite la inspectie
3. ARII	○ Ac = 837 mp conform extras de carte funciara. ○ Ad = 2.511 mp conform extras de carte funciara. ○ Au = 2.092,50 mp estimata de evaluator in lipsa releveului.
4. REGIM INALTIME	○ P+2E
5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida ○ Anvelopa : inchideri din beton armat si caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termoizolant, usa de acces principala pvc cu geam termopan; ○ Acoperis : sarpana din lemn cu invelitoare din tabla;
6. GRAD FINALIZARE	○ Realizate 100%
7. FINISAJE	○ Exterioare: tencuieli si zugraveli; ○ Interioare: Pardoseli: gresie, parchet si ciment; Tencuieli si zugraveli: da; Tamplarie interioara: pvc;
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	○ Electrice: da; ○ Sanitare: da; ○ Termice: da; ○ Ventilatie: nu; ○ Comunicatii: nu;
9. STARE TEHNICA	○ Mod de intretinere: Satisfacator; ○ Elemente deteriorate: necesita renovare;

Situatia juridica

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU Domeniul Privat.**

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Schita;
2.	Extras de carte funciara
3.	Contract de tranzactie nr. 4474 din data de 27.07.2022 emis de Petcu Marius.

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Imobilul este amplasat in zona mediana a Comunei Roata de Jos, Aleea Brazilor, nr. 1, judetul Giurgiu.

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Comunei Roata de Jos, Aleea Brazilor, nr. 1, judetul Giurgiu

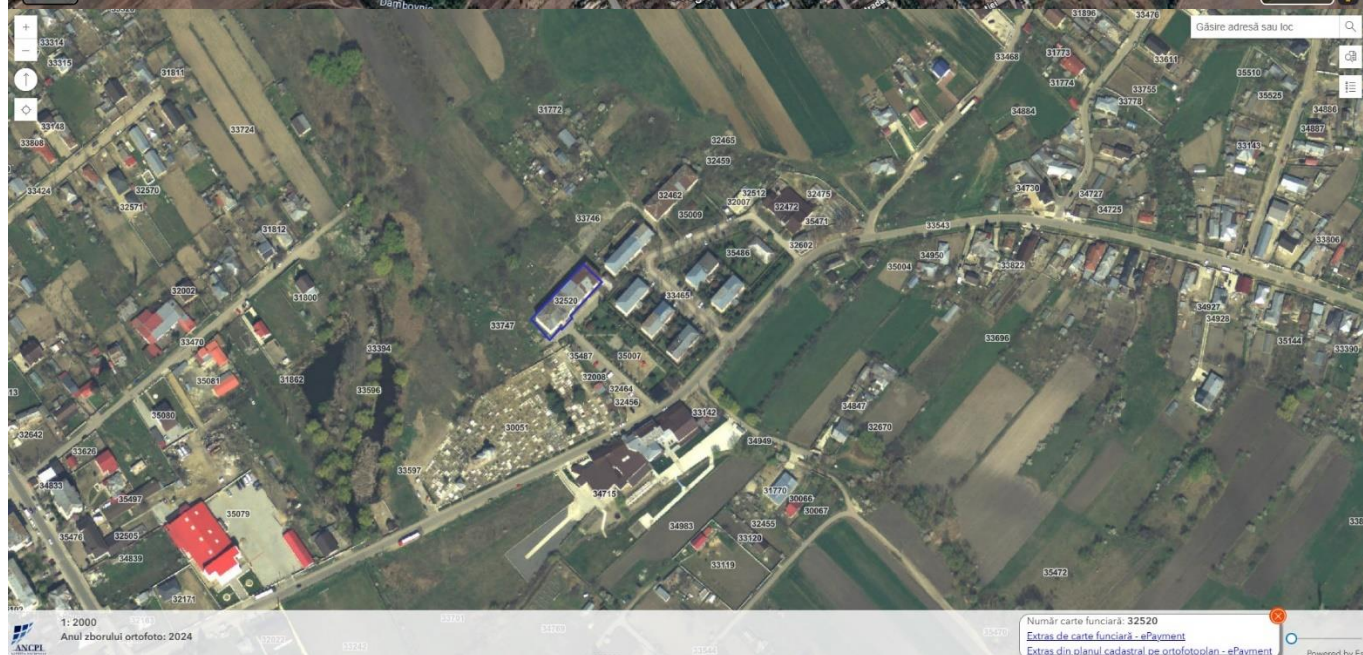
Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Roata de Jos (în trecut, Roata) este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată din satele Cartojani, Roata de Jos (reședința), Roata Mică și Sadina.

Comuna se află în nord-vestul județului, pe malurile Dâmbovicului, la limita cu județele Giurgiu și Dâmbovița. Este străbătută de șoseaua județeană DJ601, care o leagă spre est de Crevedia Mare (unde se intersectează cu DN61), Bolintin-Vale, Bolintin-Deal și mai departe în județul Ilfov de Ciorogârla (unde se termină în autostrada A1), și spre sud de Mârșa și mai departe în județul Giurgiu la Videle. La Roata de Jos, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ611, care duce spre nord-vest în județul Giurgiu la Gratia.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Roata de Jos se ridică la 7.691 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 8.296 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,71%), cu o minoritate de romi (3,71%), iar pentru 8,13% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,53%), iar pentru 8,4% nu se cunoaște apartenența confesională.

Localizare:





Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

1. proces în șase pași:

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar
- Pasul 2 Delimitarea pieței specifice
- Pasul 3 Analiza cererii
- Pasul 4 Analiza ofertei
- Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

- ✓ Pieteile imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

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 să fie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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 pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei 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 una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip construcții mixte.
- Subpiața – construcții administrative și comerciale.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixte**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea mixtă

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 a proprietății de evaluat.

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietății imobiliare:

- Tip: construcție mixtă.
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de construcții vechi;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.

- Calitatea construcției: nu este cazul
- Caracteristicile dotarilor: construcții cu finisaje medii;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre închiriere în județul Giurgiu și în județele învecinate.
- Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip construcții administrative, oferite spre închiriere în județul Giurgiu și în județele învecinate similar cu posibilități de dezvoltare.

Piața specifică

Proprietatea supusă evaluării este o construcție mixtă, amplasată în zona mediană a COMUNEI ROATA DE JOS. Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților mixte, piața a cărei arie geografică se întinde în județul Giurgiu și în județele învecinate.**

Pasul 3: Analiza cererii

CBRE a lansat studiile sale tradiționale de analiză la final de trimestru asupra pieței imobiliare comerciale locale, detaliind situația sectoarelor de investiții, birouri, industrial & logistic și retail.

”Am înregistrat reînnoiri strategice pe piața de birouri, anticipând lipsa livrărilor în anii următori, o re poziționare a cererii în I&L pe coordonatele pre-pandemice și evoluția interesantă a unui sector de retail care traversează o reinventare de succes pe piața locală. Piața imobiliară comercială din România a avut parte de un pas înapoi temporar în T3, dar rămânem optimiști în ceea ce privește potențialul său în continuare”, a declarat Daniela Gavrila, Head of Research, CBRE Romania.

Piața de birouri a demonstrat o stabilitate și o creștere remarcabilă, încheind T3 2023 într-o notă pozitivă, în ciuda unui mediu economic dificil. Activitatea de închiriere a atins niveluri record, impulsivă în principal de un număr consistent de tranzacții de prelungire dar și de proiecte de relocare care au urmărit eficiența din punct de vedere al costurilor.

În trimestrul al treilea al 2023, companiile românești au priorizat prelungirea contractelor, o mișcare strategică menită să conserve stabilitatea operațională și rentabilitatea. Această abordare asigură păstrarea bugetului, stabilitatea financiară și reducerea riscurilor. Totodată, relocările au fost considerate o strategie câștigătoare, companiile făcând tranziția fără probleme către spații mai accesibile, fără a reduce din productivitate. Această tactică a fost esențială pentru satisfacerea nevoilor de schimbare a companiilor și pentru stimularea dezvoltării pieței. Această serie consistentă de tranzacții de închiriere în T3 2023 a stabilit un record, demonstrând natura rezistentă a pieței de birouri din România și capacitatea acesteia de a se adapta la condiții dificile.

În prezent, randamentul de bază se situează la 7,5%, cu o variație anticipată a randamentului investițional de 75 de puncte de bază (bps). Cu o chirie de 20,25-euro pe metru pătrat, creșterea anuală se situează la aproximativ 6%. Volumul investițiilor pe segmentul de birouri din România a atins 15 milioane de euro în T3 2023, cu un total estimat de aproximativ 69 de milioane de euro pentru anul în curs.

În ciuda unei creșteri a stocului total care a condus la o rată de neocupare de sub 16%, previziunile sugerează o scădere la 12% în următoarele 6-9 luni din cauza încetinerii anticipate. Această încetinire se bazează pe schimbările preconizate ale pieței și pe situația actuală.

În pofida traversării unei perioade dificile în T3 2023, piața imobiliară comercială din România rămâne rezilientă

Chiar dacă trimestrul al treilea din 2023 a fost dificil, piața imobiliară comercială din România rămâne stabilă. Volumul total al tranzacțiilor de investiții a fost de 62,4 milioane de euro, o scădere notabilă față de perioadele anterioare, însă mai multe tendințe pozitive indică o potențială redresare.

Tranzacțiile de vânzare-închiriere au strălucit în mod deosebit în acest trimestru, contribuind cu 32% la totalul investițiilor. Segmentul de retail a fost liderul tranzacțiilor cu proprietăți comerciale, urmat de cel al proprietăților

de birouri, industriale și hoteliere, ceea ce denotă o piață diversă și vibrantă.

Investitorii români, care au contribuit cu 38% din totalul investițiilor, rămân motorul principal al pieței, constituind o bază solidă pentru redresare. În plus, o stabilitate a randamentelor prime în comparație cu T2 2023, împreună cu o suită de tranzacții în stadii avansate de negociere, conturează o imagine promițătoare pentru piața imobiliară comercială din România.

Cererea constantă a impulsionat segmentul Industrial & Logistică în T3 2023

Cele mai recente studii de piață ale CBRE arată că segmentul industrial și logistic din România a cunoscut schimbări notabile în T3 2023. În ciuda unei scăderi minore a volumului de spații închiriate, s-a menținut un interes puternic pentru noi facilități industriale și logistice. Media lunară a chiriilor a urcat la 4,50 euro pe metru pătrat, subliniind o creștere de 15,38% față de anul precedent. În același trimestru, sectorul industrial a însumat un volum de investiții de 9,8 milioane de euro, cumulând 70 de milioane de euro până în prezent.

În timp ce activitatea de închiriere a unui total de 126.000 mp de spații industriale și logistice a evidențiat o scădere minoră față de perioadele anterioare, peste jumătate din activitatea totală de închiriere a fost concentrată în București, demonstrând importanța strategică a acestuia în acest sector. Alte regiuni active au fost Vestul/Nord-

Vestul (25%) și Sudul (18%) României. Logistica a reprezentat 32% din suprafața închiriată la nivel național, urmată îndeaproape de producție, cu 25%. Se așteaptă ca acest echilibru să se încline în favoarea producției în trimestrele următoare.

Randamentul prime a înregistrat o creștere de 0,50 pps de la an la an la 7,75%. În același timp, rata de neocupare a înregistrat o creștere marginală, ajungând la 4,28%. Această creștere ar putea indica o ușoară încetinire a absorbției de noi spații.

Nu în ultimul rând, stocul industrial modern din România a urcat la un nou prag de 7,02 mil. mp la sfârșitul T3 2023, Bucureștiul concentrând 49% din această suprafață. În timp ce piața industrială și logistică din România a înregistrat unele fluctuații în T3 2023, tendințele sugerează o cerere susținută, în special în București.

Într-un an care a fost orice numai obișnuit nu, sectorul de retail din România a strălucit în 2023

CBRE raportează o creștere robustă a spațiului modern de retail, atingând acum un impresionant 4,2 milioane de metri pătrați – un salt de 112.000 mp față de anul trecut.

Cea mai mare parte a acestei creșteri (67%) a apărut în al treilea trimestru, cu Carolina Mall din orașul Alba Iulia, o realizare a Prime Kapital, aflându-se acum în centrul atenției. Parcurile de retail sunt, de asemenea, în prim-plan, revendicând 40% din suprafața totală a stocului modern.

Pe măsură ce anul se apropie de sfârșit, dinamica se menține, alți 179.000 mp fiind pe cale să fie adăugați la stocul modern de spații comerciale, din care parcurile de retail ocupă o pondere substanțială de 61%.

Chiar și în condițiile acestei expansiuni rapide, chiriile pentru centrele comerciale și locațiile de tip high street au rămas stabile la 75 EUR/mp/lună și, respectiv, 45 EUR/mp/lună. Ratele de neocupare sunt la un nivel confortabil, menținând dinamismul Bucureștiului și al orașelor regionale.

Opt retaileri noi au ales România în primele nouă luni ale anului 2023, consolidând poziționarea țării noastre ca destinație de retail pentru companiile din acest segment. Nu în ultimul rând, se consolidează o tendință ascendentă interesantă – parcurile de retail din orașele secundare și terțiare sunt în plină activitate de dezvoltare. Este o oportunitate de investiții cu perspective promițătoare pentru cei care doresc să profite de dinamismul sectorului de retail.

Pasul 4: Analiza ofertei

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 intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile 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.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Oferta de imobile similare este medie.

Oferta de vanzari de terenuri este extrem de limitată.

În urma analizei pietei imobiliare în zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins între:

Minim: 7,00 euro/mp

Maxim: 13,00 euro/mp

Pasul 5. Echilibrul pietei

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

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

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 / 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.

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

- În ce privește închirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

Pasul 6: Previziunea absorbției proprietății 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. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valorarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

☐ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală.

☐ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

☐ În cazul terenului și construcției aparținând domeniului public/privat al localității (ex. Terenuri libere, locuințe, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului public/privat ar fi definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza CMBU pune accentul pe potențiale utilizări ale terenului „considerat a fi liber”.

Terenul este analizat în urma din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- Cea mai bună utilizare a terenului construit;

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona mediană a localității, zonă mediu populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- o spațiu rezidențial
- o spațiu comercial
- o spațiu administrativ

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, administrativ, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Deoarece nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2025 de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- metoda extracției de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, utilizarea desemnată precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață- metoda comparației directe.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informații:

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și

corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivatia cumparatorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

Negocierea poate fi mai mare în funcție de motivatia vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine.

Surse: www.olx.ro , www.lajumate.ro, publi24.ro

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele⁶ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă⁷

Metode alternative⁸

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

⁶ Recomandate și de GEV 630

⁷ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

⁸ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Nu există teren în afara exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un Curb., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare.

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

- drepturile de proprietate transmise⁹, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona¹⁰.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestricțiv; situate în zona mediana a Comunei Roata de Jos și comunele învecinate,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului Giurgiu

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează este prezentată grila de calcul și ajustările aplicate.

⁹Inclusiv restricții legale

¹⁰Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		13.900	30.000	46.800
	Suprafata (mp)	1.137,00	1.864,0	3.290,0	3.600,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,5	9,1	13,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,3	-0,4
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat si de indicatiile vanzatorului cu privire la disponibilitatea de a lasa din pret, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de 3 pana la 10% in functie de constangerea de a vinde imediat sau de a astepta a fiecarui proprietar.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
2	Dept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator, insa nu este cazul.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	10.07.2025	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	8,8	12,6
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferitate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Roata de Jos, Aleea Brazilor, nr. 1, judetul Giurgiu	Comuna Poeni, sat Poeni, str. Trandafirului, judetul Teleorman	Comuna Vânătorii Mici, sat Vânătorii Mari, județul Giurgiu	Comuna Floresti-Stoenesti, sat Floresti, judetul Giurgiu
	Ajustare (%)		20,0%	0,0%	-20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,4	0,0	-2,5
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustari negative/pozitive aplicate pretului proprietatilor comparabile 1 si 3 in functie de amplasare.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-3,0%	-3,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,3	-0,4
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustari negative pentru toate comparabilele pentru calitate drum de acces superioara; intrucat nu se poate aprecia valoric calitatea caii de acces pentru a marca diferenta am ajustat cu 3%.			
9	Suprafata	1.137,00	1.864,00	3.290,00	3.600,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-727,0	-2.153,0	-2.463,0
	Ajustare (%)		7,0%	21,0%	24,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,51	1,86	3,03
	Justificare ajustare	In zona rurala in general terenurile oferitate au suprafete mari motiv pentru care sunt mai greu vandabile; in piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata; pe aceste considerente din analiza de piata am dedus ajustari de 10% pentru diferenta de 1000 mp.			

10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	deschidere de 30 ml	deschidere de 30 ml	dubla deschidere de 21,2 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,4
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3, intrucat are dubla deschidere de 21,2 ml.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		11,1%	10,3%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,8	0,9	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1 si 2, cca. 1500 euro pentru bransarea la reseaua de gaze si 1500 euro pentru realizarea unei fose septice.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	Nu exista	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,8	0,5	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,5	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	74%	lipsa CU	lipsa CU	lipsa CU
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	In lipsa unui certificat de urbanism nu se pot face ajustari pe acest element de comparatie;			
12, 2	CUT	0,74	lipsa CU	lipsa CU	lipsa CU
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	In lipsa unui certificat de urbanism nu se pot face ajustari pe acest element de comparatie;			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		2,5	2,5	-0,3
	Ajustare NETA (%)		35,1%	28,3%	-2,0%
	Ajustare BRUTA		3,0	3,0	6,3
	Ajustare BRUTA (%)		41,1%	34,3%	50,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,8	11,3	12,4
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	3		
	Valoare (EUR/mp)	10	11		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	11			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	12.904	rounjit	12.900	11,3
	Valoare teren (LEI)			65.479	57,6
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	10.07.2025			
	1 EUR=	5,0759			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			12.900	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			65.479	

Valorile estimate nu sunt influențate de TVA.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar

construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a unui imobil nou, un substitut, cu aceeași utilitate, la care se aplică deprecierea din orice cauze: fizice, functionale și economice.

Costul de înlocuire este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect.

Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea bunurilor subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea costului de înlocuire (conform definiției: $v_{\text{costul de înlocuire}}$ este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune.
- Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea activului considerat în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate (deviz, indexarea, cost-capacitate).
- Fundamentarea CIB

Estimarea deprecierei cumulate, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unui bun.

- Deteriorarea fizică – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
- Depreciere funcțională - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
- Deprecierea externă – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Aplicabilitatea abordării prin cost este relevantă când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

RAPORT DE EVALUARE nr. 273

Beneficiar raport: UAT ROATA DE JOS Destinatari: UAT ROATA DE JOS
Proprietate Evaluata: BLOC LOCUINTE
GIURGIU, ROATA DE JOS,

Data evaluarii: 10.07.2025 / Curs la data evaluarii: 5,0759 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 2 - BLOC LOCUINTE ROATA DE JOS AL BRAZILOR NR.1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	2511	2.515,87	6.317.349,57	100,00	6317350	0	1	39
6	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic		mp Ad	S	837	160,24	134.120,88	100,00	134121	0	1	40
11	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	2511	2.075,56	5.211.731,16	100,00	5211731	0	1	35
21	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	2511	260,18	653.311,98	100,00	653312	0	1	40
22	INCELS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	2511	295,43	741.824,73	100,00	741825	0	1	40
23	DUSLAWCS4E	Dus+cabina+lavoar+WC		ansamblu	S	16	10.252,86	164.045,76	100,00	164046	0	1	37
		TOTAL FISA						13.222.384		13222384	0		

Durata de viata subsistem (ani)	Consumat (ani)	Ajustare durata de viata	Modernizari	Uzură fizică (%)
85	64	0	nu	75,29%
85	64	0	nu	75,29%
30	23	0	nu	76,67%
30	25	0	nu	83,33%
30	25	0	nu	83,33%
30	25	0	nu	83,33%
				77%

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTE:

	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
Teren	12.900,00	65.479,00
Constructie C1- BLOC LOCUINTE	712.971,00	3.618.967,00
TOTAL	725.871,00	3.684.446,00

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă. 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 ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si utilizarii desemnate prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a

valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI

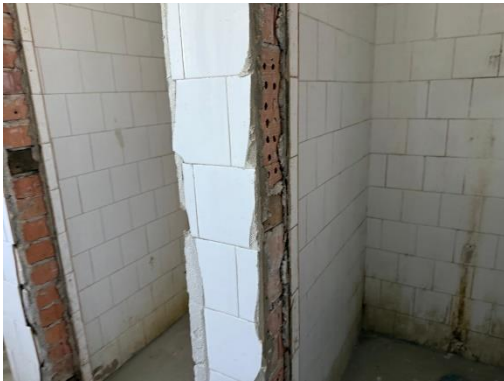


ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii.
3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF

Anexa - Documentar foto





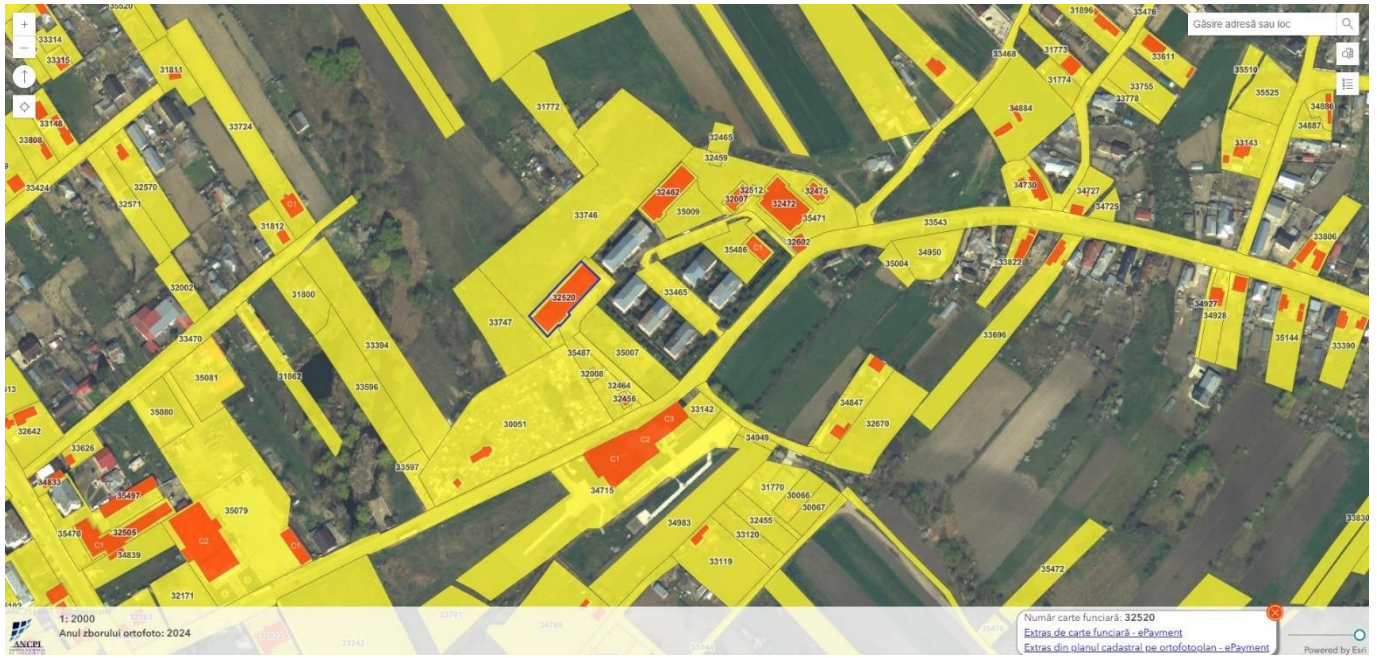






Localizare





Anexa-Analiza de piata

Comparabile utilizate

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-intre-vecini-IDisugK.html?reason=extended_search_no_results_distance



PRIVAT ⓘ

 **Costi**
Pe OLX din iunie 2014
Activ pe 29 mai 2025

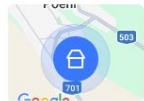
Trimite mesaj

☎ 076 229 4774

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Poeni**
Teleorman



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan între vecini

13 900 € Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1864 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vând teren pentru casă în comuna Poeni, sat Poeni, str. Trandafirului, între vecini de treabă, la 60 km de București.

Suprafața 1864 mp. Deschidere la stradă 30 metri.

Are următoarele utilități: curent, canalizare și apa trase la poartă. Drumul urmează să fie reasfaltat, întrucât s-au executat lucrări pentru canalizare.

Laturile lungi ale terenului sunt împrejuite cu gard de la vecini, potrivit fotografiilor, așadar 80% din gard este asigurat. Rămâne să-și facă viitorul proprietar gardul din fața și porțile așa cum își dorește.

Teren intravilan in suprafata de 1.864 mp, deschidere de 30 ml, amplasare in Comuna Poeni, sat Poeni, str. Trandafirului, judetul Teleorman, drum de acces asfaltat, apa, energie electrica, canalizare.

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-vanatorii-mari-IDjyUsH.html?reason=extended_search_no_results_distance



PRIVAT ⓘ



Nicolas

Pe OLX din iunie 2025
Activ ieri la 05:25

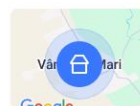
Trimite mesaj

☎ 074 989 8385

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Vanatorii Mari
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

Vand teren intravilan in Giurgiu , Vanatorii Mari

30 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 290 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan (arabil) — 3 290 m², deschidere 30 m la drum, Vânătorii Mari (com. Vânătorii Mici, jud. Giurgiu), Str. Crizantemei, la 40 km de București (Militari).

Terenul este perfect pentru case de vacanță, micro-ferme sau investiții, într-o zonă liniștită, fără trafic intens.
Prețul este sub media pieței, ≈ 9 €/m².

Pentru mai multe detalii ma puteti contacta pe Whatsapp la numarul din anunt.

Teren intravilan in suprafata de 3.290 mp, o deschidere de 30 ml, drum de acces asfaltat, energie electrica si apa la limita proprietatii, localizat in Comuna Vânătorii Mici, sat Vânătorii Mari, județul Giurgiu.

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-3600m-pentru-construactie-casa-vila-IDjykiu.html?reason=extended_search_no_results_distance



PRIVAT ⓘ



Vw

Pe OLX din ianuarie 2018

Activ pe 22 iunie 2025

Trimite mesaj

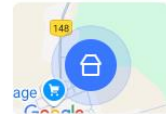
☎ 076 369 9845

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

g) Floresti-Stoenesti

Giurgiu



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan 3600m pentru constructie casa/vila.

13 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in com.floresti-stoenesti sat floresti jud giurgiu la doar 27 km de bucuresti cu acces rapid din autostrada A1 la max 30 min de mers cu masina din bucuresti pana la proprietate.

Terenul dispune de toate utilitatile,gazele la poarta,curent electric la 100m,strada asfaltata,iluminat public, gunoi menajer,cablu tv cu case in apropiere si vecini predominant din bucuresti.

Terenul dispune de o suprafata de 3600m,deschidere teren de 21,2 m si o lungime de 170m,cu doua intrari respectiv din fata pe str florilor si spate de pe str spicului.

Terenul se afla pe o strada secundara,linistita cu acces la scoli,gradinite,market-turi(ochean,peny,mega-image,profi,godac)

Zona dezvoltata cu asfalt in toata comuna,pista bicicleta.etc.

Terenul se poate parcela de catre cumparator,colaboraz cu agentii doar daca nu dau comision.

Pretul terenului se poate negocia doar la fata locului,nu insistati pt negociere la tel.

Propietar,toate actele pregatite pt vanzare,cadastru etc.

Pret 13€ m/2

Teren intravilan in suprafata de 3.600 mp, drum de acces asfaltat, toate utilitatile, localizat in Comuna Floresti-Stoenesti, sat Floresti, judetul Giurgiu.

Anexa-Documente

Cod verificare



100139826282

Incheiere Nr. 53338 / 31-05-2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Dosarul nr. 53338 / 31-05-2023

INCHEIERE Nr. 53338

Registrator: FLORIN RAZVAN NITA

Asistent registrator: FLORIN BADILA

Asupra cererii introduse de COMUNA ROATA DE JOS privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Normativ nr.hcl30/29-04-2022 emis de primaria roata de jos;

-Act Notarial nr.2657/30-05-2023 emis de Petcu Marius;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32520, inscris in cartea funciara 32520 UAT Roata de Jos avand proprietarii: S.C. OMV PETROM S.A. in cota de 1/1 de sub B.1, COMUNA ROATA DE JOS in cota de 1/1 de sub B.3;
- Se radiaza dreptul de superficie de sub c1 asupra A.1 sub C.2 din cartea funciara 32520 UAT Roata de Jos;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA ROATA DE JOS, DOMENIUL PRIVAT, sub B.6 din cartea funciara 32520 UAT Roata de Jos;
- Se radiaza promisiunea de sub b2 asupra A.1, A1.1 sub B.7 din cartea funciara 32520 UAT Roata de Jos;

Prezenta se va comunica părților:

S.C. OMV PETROM S.A.

PETCU MARIUS

COMUNA ROATA DE JOS

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-06-2023

Registrator,

FLORIN RAZVAN NITA

Asistent Registrator,

FLORIN BADILA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32520 Roata de Jos

Nr. cerere	53338
Ziua	31
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare

100139826282



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roata De Jos, Al Brazilor, Nr. 1, Jud. Giurgiu, BLOC LOCUINTE

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32520	1.137	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32520-C1	Loc. Roata De Jos, Al Brazilor, Nr. 1, Jud. Giurgiu, BLOC LOCUINTE	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:837 mp; BLOC LOCUINTE DIN CARAMIDA CONSTRUIT IN 1961

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63183 / 03/08/2022		
Act Notarial nr. 4474, din 27/07/2022 emis de Petcu Marius;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE tranzacție, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA ROATA DE JOS	A1.1
53338 / 31/05/2023		
Act Notarial nr. 2657, din 30/05/2023 emis de Petcu Marius; Act Normativ nr. hcl30, din 29/04/2022 emis de primaria roata de jos;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA ROATA DE JOS, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

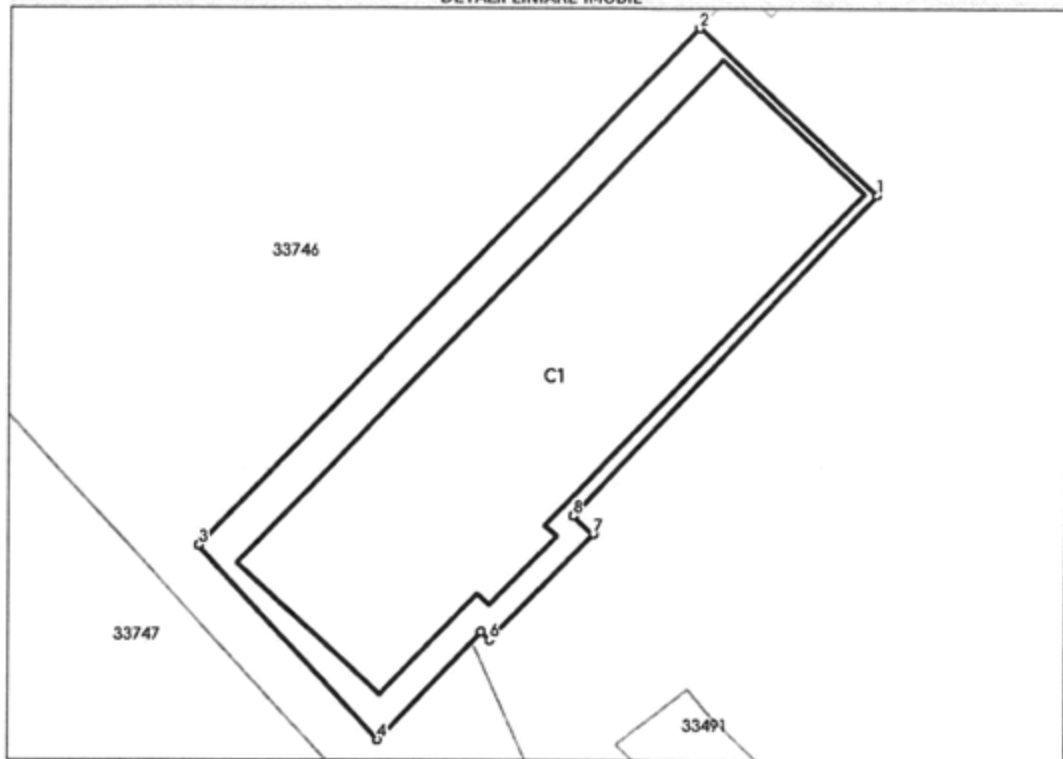
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32520	1.137	

* 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	curți construcții	DA	1.137	-	BLOC LOCUINTE	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32520-C1	construcții administrative și social culturale	837	Cu acte	S. construita la sol: 837 mp; BLOC LOCUINTE DIN CARAMIDA CONSTRUIT ÎN 1961

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.076
2	3	56.128
3	4	20.72

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.66
5	6	0.909
6	7	11.537
7	8	2.147
8	1	34.544

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

08-06-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FLORIN BADILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



DUPLICAT
CONTRACT DE TRANZACȚIE

PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS
Jud. GIURGIU

INTRARE NR. 15725
IEȘIRE NR. 07/2012

Încheiat între:

Subscrisa societate comercială **OMV PETROM S.A.**, cu sediul în București, str. Coralilor nr. 22, „Petrom City”, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/8302/1997, având cod unic de înregistrare (C.U.I.) RO 1590082 (fostă S.C. PETROM S.A.) reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN**, CNP 1770425035020, domiciliat în municipiul București, str. Câmpia Libertății nr. 40, bl. B1, sc. 2, et. 1, ap. 48, sector 3, posesor al C.I. seria RK nr. 114471 eliberată la data de 02.05.2018 de S.P.C.E.P. Sector 3 și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA**, CNP 2750430460299, domiciliată în municipiul București, Bd. Constructorilor nr. 2, sc. F, et. 2, ap. 108, sector 6, posesoare a C.I. seria RK nr. 873654 eliberată la data de 02.02.2022 de S.P.C.E.P. Sector 6, în baza Procurii autentificate sub nr. 638/23.03.2022 de S.P.N. „Euronot” din București, prin notar public asociat Ivănescu Adina, rectificată prin Încheierea de rectificare nr. 20/05.04.2022 de S.P.N. „Euronot” din București, prin notar public asociat Ivănescu Adina și

Subscrisa **Comuna ROATA DE JOS**, județul Giurgiu, unitate administrativ teritorială (U.A.T.) având cod de identificare fiscală (C.I.F.) 5123608 cu sediul în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 65, județul Giurgiu, reprezentată prin Primar **GHIDĂNAC MARIN**, CNP 1580408521603, domiciliat în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 2, județul Giurgiu, posesor al C.I. seria GG nr. 564928 eliberată la data de 27.04.2022 de S.P.C.L.E.P. Roata de Jos, județul Giurgiu, în baza Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A., în temeiul dispozițiilor art. 2267 și următoarele din Codul civil, pentru a preveni orice litigiu ce ar putea să apară între noi și pentru a salvagarda operațiunile juridice și faptice produse pînă la acest moment am hotărît încheierea prezentului contract de tranzacție, în condițiile ce urmează:

Preambul.

Avînd în vedere faptul că anterior perfectării prezentului act notarial, între antecesorul S.C. PETROM S.A. și comuna Roata de Jos, județul Giurgiu au fost încheiate, sub forma înscrisurilor sub semnătră privată, următoarele acte juridice:

- *Contractul de sponsorizare nr. 62/20.10.2009 privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu a Căminului de nefamiliști nr. 1 situat în comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei nr. 8, județul Giurgiu avînd nr. cadastral 32462-C1, intabulat în cartea funciară 32462 a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34336/13.08.2012 emisă de O.C.P.I. B.C.P.I. Giurgiu, identificat prin număr de inventar 10027392 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;*

- *Contractul de sponsorizare nr. 63/20.10.2009 privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu a Căminului de nefamiliști nr. 2 situat în comuna Roata de Jos, Aleea Brazilor nr. 1, județul Giurgiu avînd nr. cadastral 32520-C1, intabulat în cartea funciară 32520 a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34272/13.08.2012 emisă de O.C.P.I. B.C.P.I. Giurgiu, identificat prin număr de inventar 10028104 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;*

- *Contractul de sponsorizare nr. 64/20.10.2009 privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu a Dispensarului situat în comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei nr. 1, județul Giurgiu avînd nr. cadastral 32461-C1, intabulat în cartea funciară 32461 a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34280/13.08.2012 emisă de O.C.P.I. B.C.P.I. Giurgiu, identificat prin număr de inventar 10027581 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;*

- *Contractul de sponsorizare F.N. (nr. înregistrare Petrom S.A. 8206/20.10.2009) privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu a dreptului de proprietate asupra Puț apă nr. 9 din Grup social Roata de Jos, județul Giurgiu în suprafață din acte de 72,01 m.p. și în suprafață măsurată de 24 m.p., având nr. cadastral 32464 (nr. cad. vechi 42), intabulat în cartea funciară 32464 (nr. C.F. vechi 31/N), Rezervor apă situat în intravilanul (Colonia) Roata de Jos, județul Giurgiu, în suprafață din acte de 425,45 m.p. și în suprafață măsurată de 332 m.p., având nr. cadastral 32465, intabulat în cartea funciară 32465 Hidrofor (castel) apă situat în intravilanul (Colonia) Roata de Jos, județul Giurgiu, în suprafață din acte de 88 m.p. și în suprafață măsurată de 89 m.p., având nr. cadastral 32459, intabulat în cartea funciară 32459;*

Având în vedere faptul că în prezent **OMV PETROM S.A.**, este succesorul în drepturi și obligații al fostei **S.C. PETROM S.A.**;

Având în vedere faptul că intenția antecesorului **S.C. PETROM S.A.** la data perfectării contractelor de sponsorizare susmenționate a fost de a transmite bunurile imobile susenunțate, în deplină proprietate și exclusivă posesie, cu titlu gratuit, în domeniul privat al comunei (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu, dorință care există și în prezent din partea OMV Petrom S.A.;

Având în vedere faptul că susmenționatele contracte de sponsorizare (încheiate sub forma înscrisurilor sub semnătură privată) nu sunt apte din punct de vedere juridic să opereze transferul dreptului de proprietate al imobilelor, din patrimoniul **S.C. Petrom S.A.** (actualmente **OMV PETROM S.A.**) în domeniul privat al comunei (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu, din cauza caracterului inadecvat al convenției juridice folosite inițial (contract de sponsorizare) și al lipsei formei autentice a înscrisurilor, forma autentică a convenției fiind cerută de lege inclusiv pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară;

Având în vedere faptul că de mai mulți ani **Comuna (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu** utilizează cu titlu gratuit aceste bunuri imobile, construcțiile fiindu-i predate în baza unor procese-verbale de predare primire încheiate cu Petrom S.A., sens în care a fost emisă anterior și Hotărîrea Consiliului Local (H.C.L.) Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 24/14.05.2009;

Având în vedere faptul că bunurile imobile menționate au fost scoase din evidența mijloacelor fixe a **S.C. Petrom S.A.** actualmente **OMV Petrom S.A.**, temeiul descărcării de gestiune operate fiind tocmai contractele de sponsorizare susmenționate;

Având în vedere faptul că la data perfectării prezentului contract de tranzacție a expirat perioada celor 5(cinci) ani în care trebuiau executate de Comuna (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu obligațiile prevăzute la pct. 6.2 în contractele de sponsorizare susmenționate;

Având în vedere faptul că în prezent imobilele menționate sunt libere de sarcini, astfel cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 61001/26.07.2022 (pt. C.F.32462) nr. 61012/26.07.2022 (pt. C.F.32465) nr. 61004/26.07.2022 (pt. C.F.32520) nr. 61009/26.07.2022 (pt. C.F.32464) nr. 61006/26.07.2022 (pt. C.F.32461) și nr. 61014/26.07.2022 (pt. C.F.32459) toate emise de O.C.P.L. Giurgiu-B.C.P.L. Giurgiu iar O.M.V. Petrom S.A. nu are în prezent niciun fel de debite fiscale neachitate față de U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu (cu referire la toate bunurile imobile pe care le deține pe raza administrativ teritorială a acestei localități) astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 15425/20.07.2022 emis de Primăria Roata de Jos, județul Giurgiu-Serviciul de Impozite și Taxe Locale;

Având în vedere faptul că Instituția Prefectului-județul Giurgiu a dat avizul său de legalitate cu privire la conținutul *Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A.*, astfel cum rezultă din Adresa nr. 12648/15.07.2022 emisă de Ministerul Afacerilor Interne-Instituția Prefectului-județul Giurgiu;



Avînd în vedere faptul că la data perfectării prezentului contract de tranzacție O.M.V. Petrom nu poate da declarație de renunțare și cu privire și la dreptul de proprietate asupra terenurilor pe care se află construcțiile susmenționate, conform legii aceste terenuri trebuind să fie incluse mai întâi în capitalul social al O.M.V. Petrom S.A. ;

Avînd în vedere intenția O.M.V. Petrom S.A. de a transfera pe viitor, cu titlu gratuit, prin declarație de renunțare la drept, către comuna Roata de Jos, județul Giurgiu și a dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care se află construcțiile susmenționate, deîndată ce aceste terenuri vor fi incluse în prealabil în capitalul social al OMV PETROM S.A, conform dispozițiilor legale în materie;

Pentru evitarea unor eventuale litigii ce ar putea să apară în viitor între noi, părțile semnate în legătură cu regimul juridic al acestor imobile, avînd în vedere dispozițiile art. 2267 și următoarele din Codul civil, dispozițiile art. 553 al. 2 teza finală coroborat cu art. 562 al. 2 teza finală Cod civil referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate precum și cele ale art. 693 al. 3 Cod civil privind dreptul de suprafață noi, părțile semnate OMV PETROM S.A reprezentată prin mandatarii BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN și ATUDOREI RALUCA-MELANIA și Comuna (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu, reprezentată prin Primar GHIDĂNAC MARIN, convenim următoarele:

ART. I. Subscrisa OMV PETROM S.A reprezentată prin mandatarii BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN și ATUDOREI RALUCA-MELANIA declară **că renunță cu titlu gratuit la dreptul de proprietate asupra construcțiilor mai jos enumerate**, declară că este de acord cu **înscrierea prezentei declarații de renunțare în fiecare dintre cărțile funciare care conțin construcțiile jos menționate și constituie cîte un drept de suprafață, cu titlu oneros, pentru o perioadă de 99 (nouăzecișinouăani)** asupra terenurilor intabulate în cărțile funciare josmenționate (unde există intabulate și construcții), prețul suprafeței fiind convenit pentru fiecare an calendaristic, conform celor precizate mai jos, ca echivalent al unui quantum egal cu contravaloarea impozitelor locale stabilite prin H.C.L. de U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu (*taxe locale datorate de OMV Petrom S.A., proprietarul actual al terenurilor, către U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru nuda/întregul drept de proprietate asupra terenurilor jos arătate*):

- **dreptul de proprietate asupra Căminului de nefamiliști** situat în comuna Roata de Jos, Alea Magnoliei nr. 8, județul Giurgiu (menționat în cartea funciară cămin nefamiliști construit în anul 1961 din cărămidă, avînd trei niveluri, cu o suprafață construită la sol de 831 m.p.) avînd **nr. cadastral 32462-C1**, intabulat în **cartea funciară 32462** a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34336/13.08.2012 emisă de O.C.P.I. B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru autentificare nr. 61001/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu, identificat prin număr de inventar 10027392 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;

- **dreptul de proprietate asupra Căminului de nefamiliști** situat în comuna Roata de Jos, Alea Brazilor nr. 1, județul Giurgiu (menționat în cartea funciară bloc locuințe construit în anul 1961 din cărămidă, avînd trei niveluri, cu o suprafață construită la sol de 837 m.p.) avînd **nr. cadastral 32520-C1**, intabulat în **cartea funciară 32520** a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34272/13.08.2012 emisă de O.C.P.I. B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru autentificare nr. 61004/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu, identificat prin număr de inventar 10028104 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;

- **dreptul de proprietate asupra Dispensarului** situat în comuna Roata de Jos, (Alea Magnoliei nr. 1), județul Giurgiu (dispensar construit în anul 1995 din cărămidă, avînd trei niveluri, cu o suprafață construită la sol de 156 m.p., avînd **nr. cadastral 32461-C1**, intabulat în **cartea funciară 32461** a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 34280/13.08.2012 emisă de O.C.P.I.- B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru

autentificare nr. 61006/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu identificat prin număr de inventar 10027581 în Registrul de mijloace fixe al Petrom S.A.;

- **dreptul de proprietate asupra** Put apă nr. 9 din Grup social Roata de Jos, județul Giurgiu amplasat pe terenul în suprafață măsurată de 24 m.p., având **nr. cadastral 32464**, intabulat în **cartea funciară 32464** cu Încheierea nr. 34323/13.08.2012 emisă de O.C.P.I.-B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru autentificare nr. 61009/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu;

- **dreptul de proprietate asupra** Rezervor apă situat în intravilanul (Colonia) Roata de Jos, județul Giurgiu, pe terenul în suprafață măsurată de 332 m.p., având **nr. cadastral 32465**, intabulat în **cartea funciară 32465** cu Încheierea nr. 34343/13.08.2012 emisă de O.C.P.I.-B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru autentificare nr. 61012/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu;

- **dreptul de proprietate asupra** castel apă (hidrofor) situat în intravilanul (Colonia) Roata de Jos, județul Giurgiu pe terenul în suprafață din acte de 88 m.p. și în suprafață măsurată de 89 m.p., având **nr. cadastral 32459**, intabulat în **cartea funciară 32459** cu Încheierea nr. 34354/13.08.2012 emisă de O.C.P.I.-B.C.P.I. Giurgiu, conform Extras de carte funciară pentru autentificare nr. 61014/26.07.2022 eliberat de O.C.P.I. Giurgiu;

ART. II. Subscrisa **OMV PETROM S.A** reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN** și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** declară că este de acord ca U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu să își intabuleze, în cărțile funciare susarătate, dreptul său de proprietate asupra construcțiilor susmenționate, în domeniul privat al comunei, pe baza declarației de renunțare la dreptul asupra construcțiilor conținută de prezentul contract de tranzacție și pe baza *Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A.* Declară de asemenea că este de acord și cu înscrierea la O.C.P.I. Giurgiu a tuturor celorlalte operațiuni de publicitate imobiliară ce vor fi cerute de U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu, respectiv: *înscrierea în cărțile funciare aferente a dreptului de suprafață al U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru o perioadă de 99 ani, cu privire la terenul din cărțile funciare unde sunt intabulate și construcții, notarea promisiunii de renunțare la dreptul de proprietate asupra terenurilor înscrise în fiecare dintre cărțile funciare susmenționate de îndată ce aceste terenuri vor fi incluse în prealabil în capitalul social al OMV PETROM S.A, conform dispozițiilor legale în materie și al notării prezentului contract de tranzacție.*

ART. III. Subscrisa **OMV PETROM S.A** reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN** și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** promite unității administrativ teritoriale (U.A.T.) **COMUNA Roata de Jos, județul Giurgiu** ca după introducerea terenurilor susmenționate în capitalul social al firmei OMV Petrom S.A., de îndată să dea declarație de renunțare gratuită la dreptul său de proprietate și cu privire la terenurile din cărțile funciare susarătate, urmînd ca de la acea dată calendaristică să se stingă prin confuziune dreptul de suprafață al U.A.T. iar comuna Roata de Jos, județul Giurgiu să devină proprietarul deplin și exclusiv și al dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care există edificat în prezent (și sunt înscrise în cartea funciară) construcțiile susmenționate.

ART. IV. Subscrisa **COMUNA (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu** reprezentată prin Primar **GHIDĂNAC MARIN** declară că a luat la cunoștință de voința **OMV PETROM S.A** reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN** și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** de a renunța cu titlu gratuit la dreptul său de proprietate asupra construcțiilor susmenționate, declară că este de acord cu includerea acestor construcții în domeniul privat al Comunei (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu, astfel cum s-a stabilit în cuprinsul *Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A.*, declară că este de acord ca pe baza acestei hotărîri de consiliu local să i se constituie cu titlu oneros, cîte



un drept de suprafață, pentru o perioadă de 99 (nouăzecișinouă) ani cu privire la terenurile înscrise în cărțile funciare unde există în prezent și unde sunt intabulate construcții, conform celor susmenționate și declară că este de acord ca prețul suprafeței să fie calculat pentru fiecare an calendaristic, ca echivalent al unui quantum egal cu contravaloarea impozitelor locale stabilite de comuna Roata de Jos, județul Giurgiu prin hotărâre de consiliu local (H.C.L.) și datorate de OMV/Petrom S.A. comunei Roata de Jos, județul Giurgiu pentru nuda/întregul drept de proprietate asupra acestor terenuri.

Pentru anul 2022, conform Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A., valoarea suprafeței s-a stabilit într-un quantum echivalent impozitului aprobat prin H.C.L., după cum urmează:

-pentru terenul în suprafață de 831 m.p. aferent bunului imobil Cămin de nefamiliști nr. 1 cu nr. cadastral și de carte funciară 32462 = suma de 100 lei (unasutălei)/an;

-pentru terenul în suprafață de 1.137 m.p. aferent bunului imobil Cămin de nefamiliști nr. 2 (bloc locuințe) cu nr. cadastral și de carte funciară 32520 = suma de 137 lei (unasutătreizecișisaptelei)/an;

-pentru terenul în suprafață de 278 m.p. aferent bunului imobil Dispensar cu nr. cadastral și de carte funciară 32461 = suma de 34 lei (treizecișipatrului)/an;

-pentru terenul în suprafață de 24 m.p. aferent bunului imobil Puț de apă nr. 9, cu nr. cadastral și de carte funciară 32464 = suma de 3 lei (treilei)/an;

-pentru terenul în suprafață de 332 m.p. aferent bunului imobil Rezervor de apă cu nr. cadastral și de carte funciară 32465 = suma de 40 lei (patruzecilei)/an;

-pentru terenul în suprafață din acte de 88 m.p. și măsurată de 89 m.p. aferent bunului imobil castel apă (hidrofor) cu nr. cadastral și de carte funciară 32459 = suma de 11 lei (unusprezecelei)/an;

ART. V. Subscrisa **COMUNA (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu** reprezentată prin Primar GHIDĂNAC MARIN declară că a luat act de promisiunea unilaterală făcută de subscrisa **OMV PETROM S.A** reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN** și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** de a renunța cu titlu gratuit la dreptul său de proprietate asupra terenurilor pe care se află amplasate construcțiile menționate mai sus, de îndată după ce aceste terenuri vor fi incluse în prealabil în capitalul social al **OMV PETROM S.A.**, conform dispozițiilor legale în materie urmînd ca de la acea dată calendaristică să se stingă prin confuziune dreptul de suprafață iar comuna (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu să devină proprietarul deplin și exclusiv și al dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care se află edificate în prezent construcțiile susmenționate, teren care de asemenea va fi inclus pe bază de hotărâre de consiliu local (H.C.L.) în domeniul privat al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu.

ART. VI. Noi părțile semnatare ale prezentului act notarial declarăm că suntem de acord cu notarea în cărțile funciare nr. 32462, nr. 32520, nr. 32461, nr. 32464, nr. 32465 și nr. 32459 deschise pentru localitatea Roata de Jos, județul Giurgiu a promisiunii unilaterale făcută de OMV PETROM S.A de a renunța cu titlu gratuit la dreptul său de proprietate asupra terenurilor, după ce aceste terenuri vor fi incluse în prealabil în capitalul social al OMV PETROM S.A. conform dispozițiilor legale în materie, promisiune făcută în baza prezentei tranzacții.

Declarăm de asemenea că am citit în mod integral prezentul înscris, notarul public instrumentator ne-a explicat conținutul și efectele lui juridice și constatînd că am înțeles pe deplin cuprinsul convenției de față iar aceasta reflectă în mod real voința noastră, semnăm și solicităm notarului public autentificarea ei.

ART. VII. În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi părțile semnate, prin reprezentanți declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege.

Tehnoredactată, procesată și autenticată la Birou individual notarial- Petcu Marius din Bolintin-Vale, județul Giurgiu, într-un exemplar original și șase exemplare duplicate din care un exemplar duplicat pentru arhiva notarială, un exemplar duplicat pentru O.C.P.I. Giurgiu iar patru exemplare duplicate au fost eliberate părților semnate, câte două exemplare pentru fiecare parte.

PĂRȚI SEMNATARE

OMV PETROM S.A
reprezentată prin
prin

COMUNA (U.A.T.) Roata de Jos, județul Giurgiu
reprezentată prin Primar

GHIDĂNAC MARIN

s.s. indescifrabil

mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN**

s.s. indescifrabil

ATUDOREI RALUCA-MELANIA
s.s. indescifrabil.



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MARIUS PETCU

Licența de funcționare nr. 196/1755/15.06.2018
cu sediul în oraș Bolintin-Vale, str. Republicii, bl.B 4, parter, județul Giurgiu
Tel/fax: 0246/270.555

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4474

Anul 2022, luna IULIE, ziua 27

În fața mea Marius Petcu, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN, CNP 1770425035020, domiciliat în municipiul București, str. Câmpia Libertății nr. 40, bl. B1, sc. 2, et. 1, ap. 48, sector 3 identificat cu C.I. seria RK nr. 114471 eliberată la data de 02.05.2018 de S.P.C.E.P. Sector 3 și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA**, CNP 2750430460299, domiciliată în municipiul București, Bd. Constructorilor nr. 2, sc. F, et. 2, ap. 108, sector 6, identificată cu C.I. seria RK nr. 873654 eliberată la data de 02.02.2022 de S.P.C.E.P. Sector 6, ambii în calitate de mandatar pentru societate comercială **OMV PETROM S.A.**, cu sediul social în București, str. Coralilor nr. 22, „Petrom City”, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/8302/1997, având cod unic de înregistrare (C.U.I.) RO 1590082 (fostă S.C. PETROM S.A.) în baza *Procurii autentificate sub nr. 638/23.03.2022 de S.P.N. "Euronot" din București, prin notar public asociat Ivănescu Adina, rectificată prin Încheierea de rectificare nr. 20/05.04.2022 de S.P.N. "Euronot" din București, prin notar public asociat Ivănescu Adina și*

GHIDĂNAC MARIN, CNP 1580408521603, domiciliat în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 2, județul Giurgiu identificat cu C.I. seria GG nr. 564928 eliberată la data de 27.04.2022 de S.P.C.L.E.P. Roata de Jos, județul Giurgiu în calitate de reprezentant (Primar) pentru **Comuna ROATA DE JOS**, județul Giurgiu, unitate administrativ teritorială (U.A.T.) având cod de identificare fiscală (C.I.F.) 5123608 cu sediul în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 65, județul Giurgiu în baza *Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022 privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. Petrom S.A., care după ce au citit actul notarial, au declarat că i-u înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original al acestuia.*

În temeiul articolului 12 litera "b" din Legea nr.36/1995 republicată cu modificările și completările ulterioare **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Conform art. 8 alin. 1 litera b) din Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 16/2019 U.A.T. Roata de Jos, județul Giurgiu este scutită de plata tarifelor de publicitate imobiliară pentru operațiunile de intabulare drept proprietate construcții, intabulare drept suprafață teren și notare contract de tranzacție și promisiune unilaterală a OMV Petrom S.A. privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenurilor după introducerea lor în capitalul social al OMV Petrom S.A. S-a perceput onorariul notarial în suma de 3.570 lei (3.000 lei plus 570 lei TVA) achitat cu o.p. 2022.

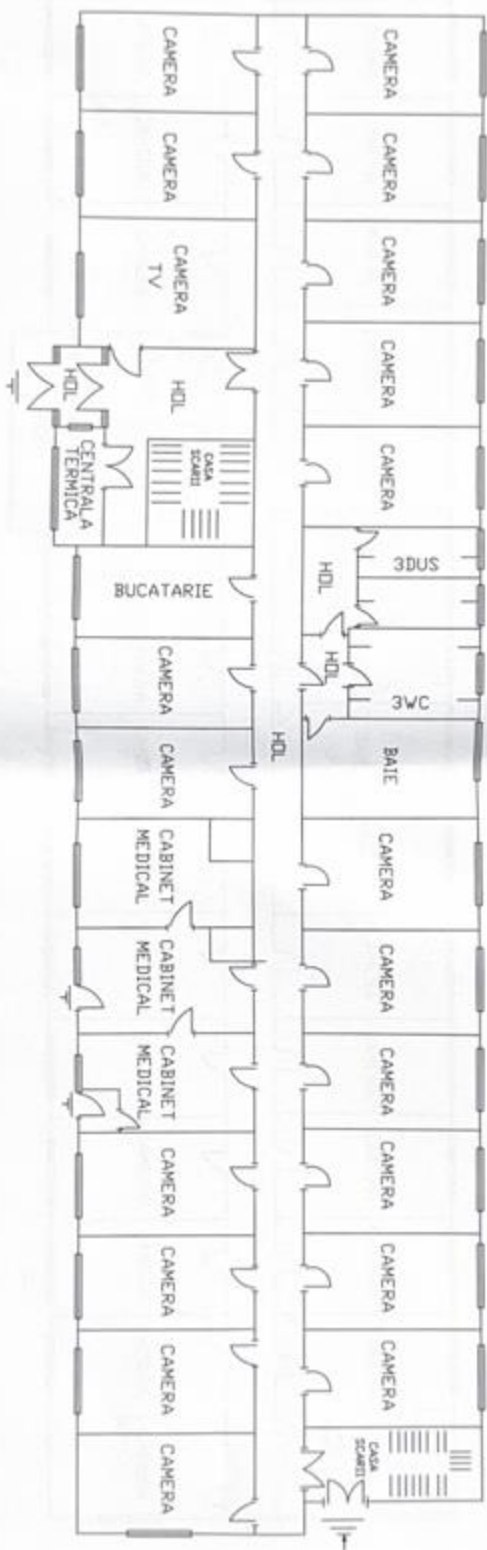
NOTAR PUBLIC

Petcu Marius
s.s. indescifrabil.

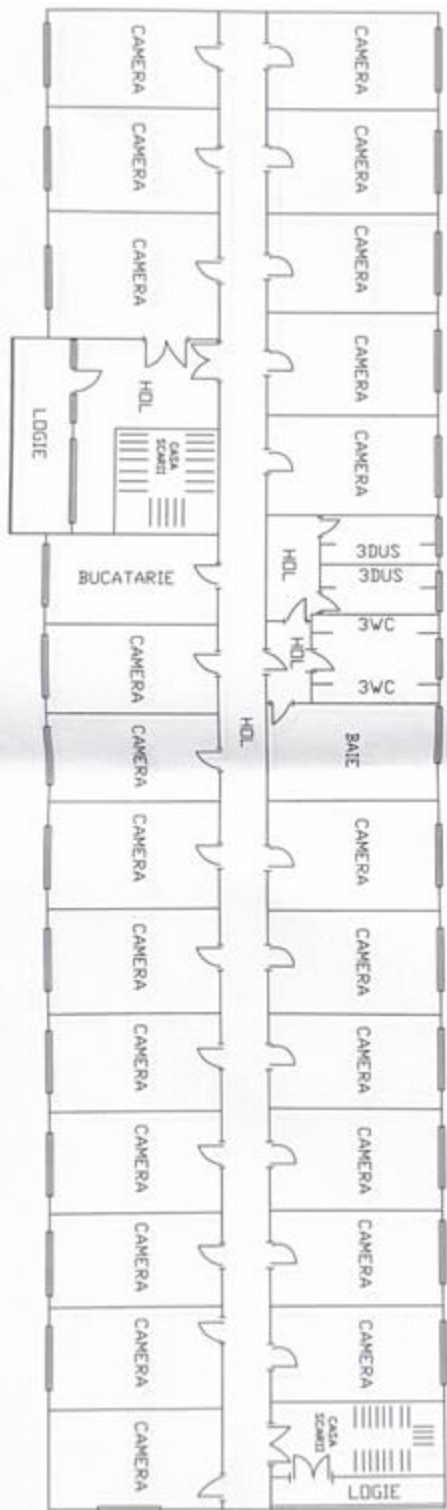
Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare. Petcu Marius, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



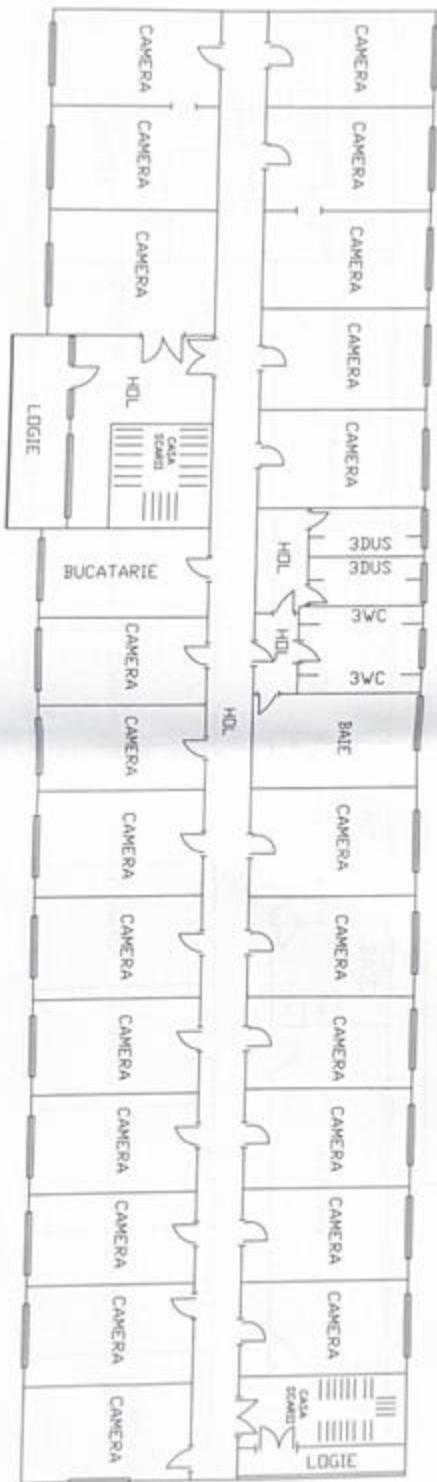
CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTII)
PARTER



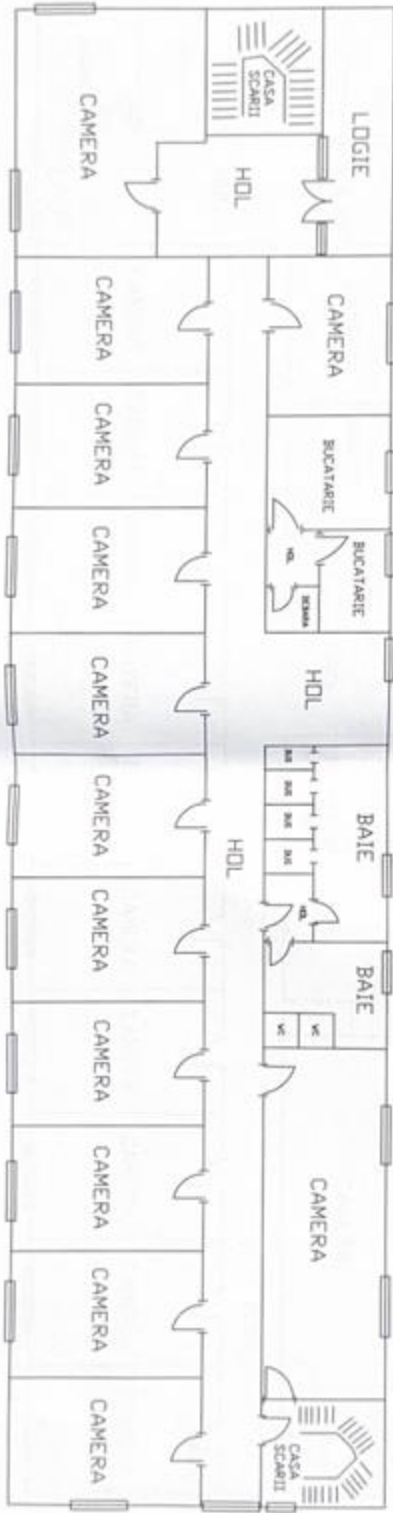
CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTID)
ETAJ 1



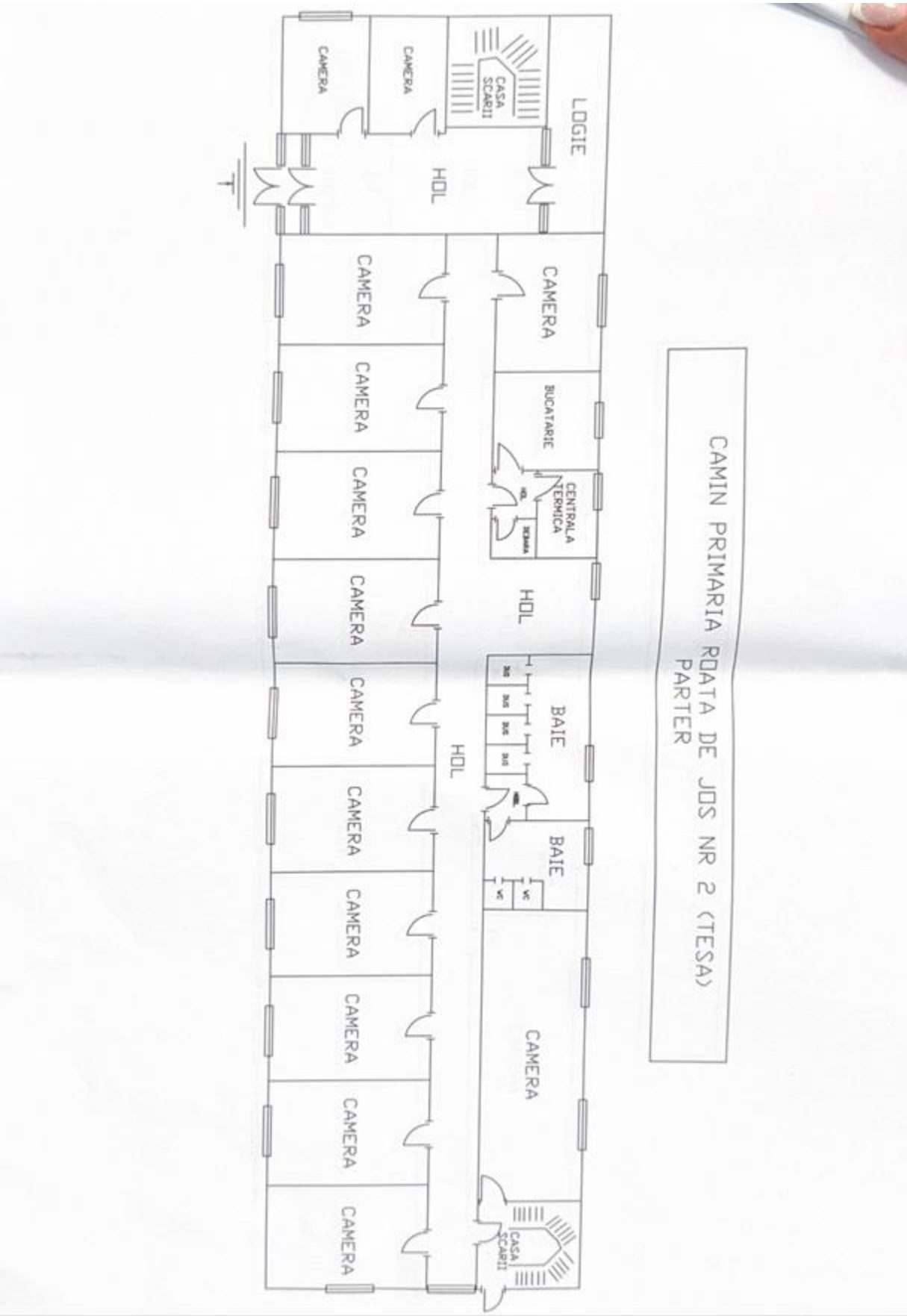
CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTU)
ETAJ 2



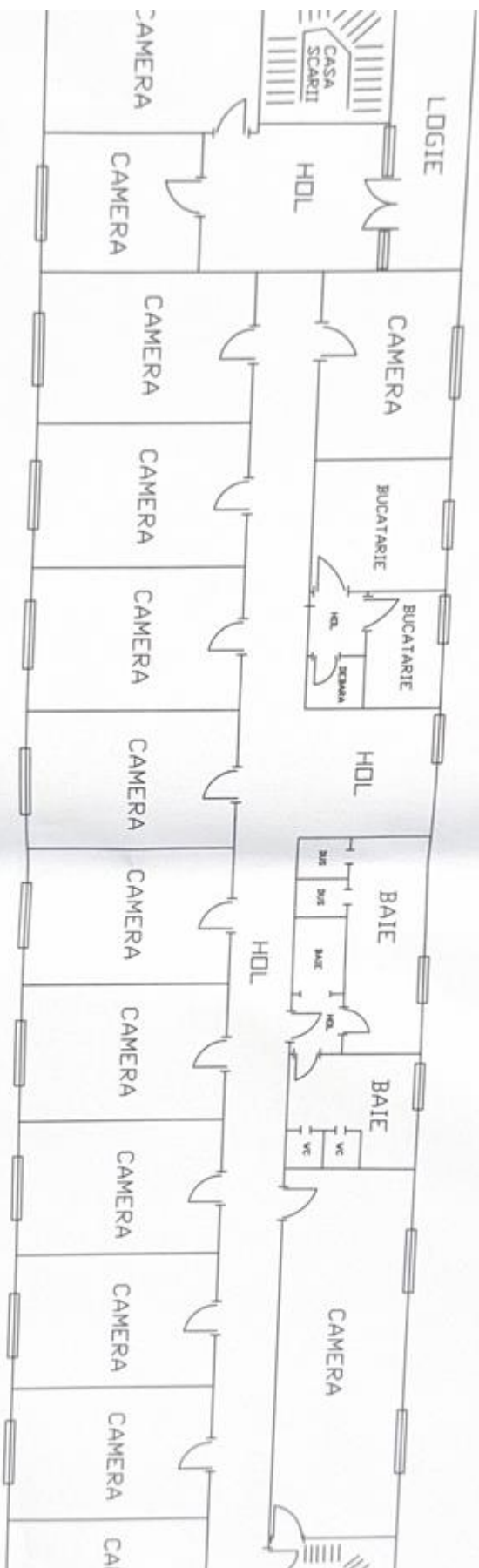
CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 2 (TESA)
ETAJ 2



CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 2 (TESA)
PARTER



CAMIN PRIMARIA RDATA DE JDS NR 2 (TESA)
ETAJ 1



CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	2
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Beneficiarul și Utilizatorul desemnat raportului	6
Obiectul evaluării	6
Utilizarea desemnată	7
Data evaluării	7
Moneda raportului	7
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	7
Baza de evaluare	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
Documente avute la dispoziție	8
Documente/Informații preluate din surse terțe	8
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	9
Ipoteze generale	9
Valabilitatea raportului	13
Fructificare valori	13
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	13
Restricții de utilizare	13
Clauză de nepublicare	14
Descrierea raportului	14
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	16
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	16
Obiectul evaluării	16
Situația juridică	16
Istoricul și utilizare	16
Fișa tehnică construcție	17
Situația juridică	17
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	18
1. proces în șase pași:	20
Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare	25
Cea mai bună utilizare	25
Procedura de evaluare	26

EVALUAREA TERENULUI	27
----------------------------	-----------

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c	37
---	-----------