

## RAPORT DE EVALUARE



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

|                     |                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client:             | <b>PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS</b>                  |
| Proprietar:         | <b>PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU</b> |
| Adresa proprietate: | <b>COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU</b>                           |
| Evaluator:          | <b>S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.</b>                                                            |

**Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.11.2025**

*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<br>BNR la data<br>evaluării                                              | Data evaluării<br>(zz.ll.aaaa) |
| Raport de evaluare<br>elaborat de firma                           | S.C. ABSOLUT<br>QUALITY S.R.L.                                                    | RO<br>32912846                                                                                      | 5,0889                                                                                 | 20.11.2025                     |
| Client (PF: Nume,<br>Prenume/ PJ/PFA:<br>Denumire)                | PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL<br>COMUNEI ROATA DE JOS          |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| CUI/CNP CLIENT                                                    | 5123608                                                                           |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Proprietar bun imobil (PF:<br>Nume, Prenume/ PJ/PFA:<br>Denumire) | COMUNA ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI<br>ROATA DE JOS<br>Domeniul privat |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Componenta/suprafete                                              | CONSTRUCȚIE<br>UTILIZARE<br>CAMIN<br>NEFAMILISTI                                  | SC=591 mp;<br>SCD=1.773 mp;<br>Su=1.477,50 mp<br>(estimata de<br>evaluator in<br>lipsa releveului). | Teren intravilan categoria de<br>folosinta curti constructii in<br>suprafata de 831 mp |                                |
| Tip proprietate                                                   | Camin nefamilisti                                                                 |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Adresa proprietatii                                               | Strada/Sos.<br>/Bd./Aleea                                                         | Magnoliei                                                                                           | Numar                                                                                  | 8                              |
|                                                                   | Cod postal                                                                        | 087195                                                                                              |                                                                                        |                                |
|                                                                   | Localitate                                                                        | COMUNA<br>ROATA DE<br>JOS                                                                           | Judet/Sector                                                                           | GIURGIU                        |
| Carte Funciara nr.                                                | 32462                                                                             |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Numar cadastral                                                   | 32462-teren, 32462-C1 constructie                                                 |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Tip act de proprietate                                            | Contract de tranzactie nr. 4474 din data de 27.07.2022 emis de Petcu<br>Marius    |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Numarul actului de<br>proprietate                                 | 4474                                                                              |                                                                                                     | Data incheierii                                                                        | 27.07.2022                     |
| Localizare                                                        | Rural                                                                             |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Zona localitate                                                   | Mediana                                                                           |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Tip zona                                                          | Mixt                                                                              |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Acces teren                                                       | Drum pietruit                                                                     |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Front_stradal (Deschidere)<br>(m)                                 | O deschidere                                                                      |                                                                                                     |                                                                                        |                                |
| Grad echipare utilitati                                           | Complet                                                                           |                                                                                                     |                                                                                        |                                |

|                                          |                                         |                         |                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Valoare de piata<br>proprietate evaluată |                                         | Valoare de piata (euro) | Valoare de piata (lei)                                                                |
|                                          | Teren                                   | 9.700,00 €              | 49.362,00 lei                                                                         |
|                                          | Constructie C1-<br>CAMIN<br>NEFAMILISTI | 504.731,00 €            | 2.568.525,00 lei                                                                      |
|                                          | TOTAL                                   | 514.431,00 €            | 2.617.887,00 lei                                                                      |
|                                          |                                         |                         |                                                                                       |
| Valoare redeventa                        | Valoarea de piata a<br>proprietatii     | 514.431,00 €            | 2.617.887,00 lei                                                                      |
|                                          | Perioada de<br>concesionare (ani)       | 20                      | 20                                                                                    |
|                                          | Valoare redeventa<br>pe an              | 25.721,55 €             | 130.894,35 lei                                                                        |
|                                          | Valoare redeventa<br>pe luna            | 2.143,46 €              | 10.907,86 lei                                                                         |
|                                          | Valoare redeventa<br>pe luna/mp/Su      | 1,45 €                  | 7,38 lei                                                                              |
|                                          |                                         |                         |                                                                                       |
| Intocmit:                                |                                         |                         |                                                                                       |
| Societate de evaluare:                   | S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.             |                         |                                                                                       |
| Evaluator elaborator<br>raport evaluare: | Nume:                                   | Prenume:                | Semnatura si stampila<br>Evaluator elaborator raport<br>evaluare:                     |
|                                          | MITROI                                  | AURELIAN<br>DUMITRU     |  |
| Evaluator care a<br>efectuat inspectia:  | Nume:                                   | Prenume:                | Semnatura si stampila<br>Evaluator care a efectuat<br>inspectia:                      |

|                                              |        |                     |  |
|----------------------------------------------|--------|---------------------|--|
|                                              | MITROI | AURELIAN<br>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 reprezinta 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 831 mp și construcția “camin nefamilisti” cu suprafața construită la sol de 591 mp, suprafața construită desfasurată 1.773 mp, suprafața utilă 1.477,5 mp (estimată de evaluator în lipsa relevului) regim de înălțime P+2E, anul construirii 1961, situată în **COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU** .

## Utilizarea desemnata

---

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

## Data evaluarii

---

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **20.11.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 20.11.2025

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): 20.11.2025

## 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=5,0889 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 desemnat, 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 specifică<sup>1</sup>:
  - *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 desemnat vor fi prezentate și aceștia, 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 documentele<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup>informații privind oferte vânzări închirieri și altele

<sup>2</sup>Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate 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 reddezvoltarea 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.

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari/inchirieri in 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 mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.

-Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlat de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si cumparatorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in utilizarea desemnata pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare.

-Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de inchiriere ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.

-Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de inchiriere spatii comerciale/administrative;

**-Analiza deciziei in inchiriere tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de inchiriere bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.**

**-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 vânzare 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 considera 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 divizare<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup>Orice 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 SEV 106- Documentare și Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106- Documentare și Raportare convenite în prealabil cu clientul<sup>4</sup>.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte<sup>5</sup>) 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 guvernare)**

Conform cerințelor **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.1 lit. (m)**, evaluatorul a analizat relevanța factorilor **de mediu, sociali și de guvernare (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 guvernare instituțională.

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

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

---

<sup>4</sup>Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

<sup>5</sup>Defalcate pe două canale de informare:

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

## 1. Scepticismul profesional

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 831 mp si constructia “camin nefamilisti” cu suprafata construita la sol de 591 mp, suprafata construita desfasurata 1.773 mp, suprafata utila 1.477,5 mp (estimata de evaluator in lipsa releveului), regim de inaltime P+2E, anul construirii 1961, situată in **COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, 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                                                                                                                                                                         |                                                      |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>1. SUPRAFATA</b>                                       | ○ Teren, S =831 mp din acte si 831 mp din masuratori proprietate exclusiva                                                                                                        |                                                      |
| <b>2. Identificare AMPLASAMENT</b>                        | ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si <a href="http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html">http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html</a> |                                                      |
| <b>3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE</b> | <b>Reteaua urbana:</b><br>Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:                                                                                              | <b>Sursa proprie:</b>                                |
|                                                           | Retea electrica: La limita terenului                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Generator energie electrica |
|                                                           | Retea de gaze: La limita terenului                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Rezervor gaz                |
|                                                           | Retea de apa: La limita terenului                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Put forat apa               |
|                                                           | Retea de canalizare: La limita terenului                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Fosa septica                |
|                                                           | Termoficare: Nu exista                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> Centrala termica proprie    |
|                                                           | ○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;                                                                                                     |                                                      |
| <b>4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES</b>                      | ○ Acces direct la drum public;                                                                                                                                                    |                                                      |
| <b>5. GEOMETRIA TERENULUI</b>                             | ○ Forma terenului: regulata;<br>○ Deschidere la strada:-;<br>○ Terenul este neimprejmuit;                                                                                         |                                                      |



|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nu este cazul;</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| <b>7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)</b> | Zona mediana a Comunei Roata de Jos, zona mixta, rezidentiala si comerciala                                                                                                                                                                                 |
| <b>8. INDICATORI URBANISTICI</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aprobări teren: No Info</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
| <b>9. INCLINARE</b>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Comunei Roata de Jos</li> <li>○ Regim economic: intravilan curti constructii</li> <li>○ Suprafata teren: 831 mp din acte si 831 mp din masuratori;</li> </ul> |

|  |
|--|
|  |
|--|

#### Fisa tehnica constructie

| PARAMETRU                                                        | DESCRIERE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. AN CONSTRUIRE</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1961 informatiilor primite la inspectie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>3. ARII</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ac =591 mp conform extras de carte funciara.</li> <li>○ Ad = 1.773 mp conform extras de carte funciara.</li> <li>○ Au = 1.477,50 mp estimata de evaluator in lipsa releveului.</li> </ul>                                                                                                |
| <b>4. REGIM INALTIME</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ P+2E</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5.DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida</li> <li>○ Anvelopa : inchideri din beton armat si caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termoizolant, usa de acces principala metalica;</li> <li>○ Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;</li> </ul> |
| <b>6. GRAD FINALIZARE</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Realizate 100%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7. FINISAJE</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Exterioare: tencuieli si zugraveli;</li> <li>○ Interioare:<br/>Pardoseli: gresie, parchet si ciment;<br/>Tencuieli si zugraveli: da;<br/>Tamplarie interioara: pvc;</li> </ul>                                                                                                           |
| <b>8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Electrice: da;</li> <li>○ Sanitare: da;</li> <li>○ Termice: da;</li> <li>○ Ventilatie: nu;</li> <li>○ Comunicatii:nu;</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| <b>9. STARE TEHNICA</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mod de intretinere:Satisfacator;</li> <li>○ Elemente deteriorate: necesita renovare;</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |

#### Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in 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 Magnoliei, nr. 8, judetul Giurgiu.

**Tip Localitate:** Rural

**Zona Localitate:** Median

**Tip zona:** Mixt

**Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona:** zona mediana a Comunei Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8, 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 Dâmbovcicului, 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.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe 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, mărirea 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 piețele 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 piețe 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 a fi 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 piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip construcții mixte.
- Subpieța – 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 dotărilor: 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/concesionare 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 repoziționare 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 Gavril, Head of Research, CBRE Romania.

Piața de birouri a demonstrat o stabilitate și o creștere remarcabile, încheind T3 2023 într-o notă pozitivă, în ciuda unui mediu economic dificil. Activitatea de închiriere a atins niveluri record, impulsionată 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 acestora 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 încetinirii 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



con 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.

## **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 proprietățile 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/concesionarea - 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 constant 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 proprietatii imobiliare

### Cea mai buna 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 țințele 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 piață 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 imobiliara cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2025 de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii( cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, utilizarea desemnata precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata- metoda comparatiei directe.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

### Surse de informatii:

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

Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

Negocierea poate fi mai mare in functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

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 prețul cât și tranzacțiile în sine.

Surse: [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [publi24.ro](http://publi24.ro)

## **EVALUAREA TERENULUI**

---

### **Metodologie:**

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

Metodele<sup>6</sup> de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă<sup>7</sup>

Metode alternative<sup>8</sup>

### **Particularități de definire teren**

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatarei 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:

---

<sup>6</sup> Recomandate și de GEV 630

<sup>7</sup> Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

<sup>8</sup> 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

- drepturile de proprietate transmise<sup>9</sup>, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea<sup>10</sup>.

### Unitate de comparatie

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.

| Nr. Crt.                       | Element de comparatie           | SUBIECT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ajustari specifice tranzactiei |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |               |
| 1                              | Pret tranzactie/oferta (EUR)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13.900        | 30.000        | 46.800        |
|                                | Suprafata (mp)                  | 831,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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                              | Drept de proprietate            | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Deplin        | Deplin        | Deplin        |

<sup>9</sup>Inclusiv restricții legale

<sup>10</sup>Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

|                                 |                                            |                                                                                                                                                                        |                                                                |                                                            |                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                 | transmis                                   |                                                                                                                                                                        |                                                                |                                                            |                                                          |
|                                 | 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                       | Condițiile 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                          | 20.11.2025                                                                                                                                                             | 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.                   |                                                                |                                                            |                                                          |
| Ajustari specifice proprietatii |                                            |                                                                                                                                                                        |                                                                |                                                            |                                                          |
| 7                               | Localizare                                 | Comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8, 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    | <b>Acces teren</b>                           | <b>Drum pietruit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 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    | <b>Suprafata</b>                             | <b>831,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.864,00            | 3.290,00            | 3.600,00                    |
|      | Diferenta suprafata teren (mp)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -1.033,0            | -2.459,0            | -2.769,0                    |
|      | Ajustare (%)                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10,0%               | 24,0%               | 27,0%                       |
|      | Valoare ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,72                | 2,12                | 3,40                        |
|      | Justificare ajustare                         | In zona rurala in general terenurile ofertate 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   | <b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b> | <b>deschidere de 16,91 ml</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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   | <b>Grad de echipare cu utilitati</b>         | <b>Toate utilitatile</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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   | <b>Indicatori urbanistici</b>                              |                                                                                              |                                                           |                                                                                                                 |                     |
| 12,1 | <b>POT</b>                                                 | <b>71%</b>                                                                                   | 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 | <b>CUT</b>                                                 | <b>2,13</b>                                                                                  | 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   | <b>Constructii demolabile pe teren</b>                     | <b>Nu</b>                                                                                    | 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   | <b>Alti factori</b>                                        | <b>Nu este cazul</b>                                                                         | 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                                              |                                                                                              | 2,8                                                       | 2,8                                                                                                             | 0,1                 |
|      | Ajustare NETA (%)                                          |                                                                                              | 38,1%                                                     | 31,3%                                                                                                           | 1,0%                |
|      | Ajustare BRUTA                                             |                                                                                              | 3,2                                                       | 3,3                                                                                                             | 6,7                 |
|      | Ajustare BRUTA (%)                                         |                                                                                              | 44,1%                                                     | 37,3%                                                                                                           | 53,0%               |
|      | Numar ajustari (diferite de zero)                          |                                                                                              | 4                                                         | 3                                                                                                               | 4                   |
|      | <b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>                           |                                                                                              | <b>10,0</b>                                               | <b>11,6</b>                                                                                                     | <b>12,7</b>         |
|      | <b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b> | <b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>                                                  | <b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b> | Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari. |                     |
|      | <b>• Nr. Ajustari</b>                                      | 4                                                                                            | 3                                                         |                                                                                                                 |                     |
|      | <b>Valoare (EUR/mp)</b>                                    | 10                                                                                           | 12                                                        |                                                                                                                 |                     |

|  |                                                   |                   |         |               |                       |
|--|---------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------|-----------------------|
|  | <b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>          | <b>12</b>         |         |               | <b>Valori unitare</b> |
|  | <b>Valoare teren (EUR)</b>                        | 9.651             | rounjit | <b>9.700</b>  | <b>11,7</b>           |
|  | <b>Valoare teren (LEI)</b>                        |                   |         | <b>49.362</b> | <b>59,4</b>           |
|  | <b>Data evaluarii (zz.ll.aaaa):</b>               | <b>20.11.2025</b> |         |               |                       |
|  | <b>1 EUR=</b>                                     | <b>5,0889</b>     |         |               |                       |
|  | <b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b> |                   |         | <b>9.700</b>  |                       |
|  | <b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b> |                   |         | <b>49.362</b> |                       |

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 avalorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea costului de înlocuire (conform definiției: vcostul 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. 460**

**Beneficiar raport: UAT ROATA DE JOS Destinatari: UAT ROATA DE JOS**  
**Proprietate Evaluata: CAMIN NEFAMILISTI**  
**GIURGIU, ROATA DE JOS,**

Data evaluarii: 20.11.2025 / Curs la data evaluarii: 5,0889 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. 1 - CAMIN NEFAMILISTI AL MAGNOLIEI NR.8**

| 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   |
| 2        | 8BLOC4E    | Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate                                                                                                                   |            | mpAd     | S            | 1773      | 2.515,87                                                  | 4.460.637,51                           | 100,00             | 4460638                                      | 0                                              | 1          | 39   |
| 5        | TERNE4E    | Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic                                                                                                                                                                                    |            | mp Ad    | S            | 591       | 160,24                                                    | 94.701,84                              | 100,00             | 94702                                        | 0                                              | 1          | 40   |
| 12       | 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            | 1773      | 2.075,56                                                  | 3.679.967,88                           | 100,00             | 3679968                                      | 0                                              | 1          | 35   |
| 18       | ELINGR4E   | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic                                                                                                                             |            | mpAd     | S            | 1773      | 260,18                                                    | 461.299,14                             | 100,00             | 461299                                       | 0                                              | 1          | 40   |
| 19       | INCELF4E   | Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic                                                                                                                                     |            | mpAd     | S            | 1773      | 295,43                                                    | 523.797,39                             | 100,00             | 523797                                       | 0                                              | 1          | 40   |
| 20       | DUSLAWCS4E | Dus+cabina+lavoar+WC                                                                                                                                                                                                               |            | ansamblu | S            | 16        | 10.252,86                                                 | 164.045,76                             | 100,00             | 164046                                       | 0                                              | 1          | 37   |
|          |            | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                                                  |            |          |              |           |                                                           | <b>9.384.450</b>                       |                    | <b>9384450</b>                               | <b>0</b>                                       |            |      |

**Note:**

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BA TRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

| Durata de<br>viata<br>subsiste<br>m (ani) | Consumat<br>(ani) | Ajustare<br>durata de<br>viata | Moderniza<br>ri | Uzură<br>fizică<br>(%) |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|
|                                           |                   |                                |                 |                        |
| 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 constatat în aplicarea unei singure abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

#### **VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTE:**

|                                         | <b>Valoare de piata (euro)</b> | <b>Valoare de piata (lei)</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Teren</b>                            | 9.700,00 €                     | 49.362,00 lei                 |
| <b>Constructie C1-CAMIN NEFAMILISTI</b> | 504.731,00 €                   | 2.568.525,00 lei              |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>514.431,00 €</b>            | <b>2.617.887,00 lei</b>       |

#### **VALOAREA REDEVENTEI ESTE:**

|                                         |                     |                         |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Valoarea de piata a proprietatii</b> | <b>514.431,00 €</b> | <b>2.617.887,00 lei</b> |
| <b>Perioada de concesiune (ani)</b>     | 20                  | 20                      |
| <b>Valoare redeventa pe an</b>          | 25.721,55 €         | 130.894,35 lei          |
| <b>Valoare redeventa pe luna</b>        | 2.143,46 €          | 10.907,86 lei           |
| <b>Valoare redeventa pe luna/mp/Su</b>  | 1,45 €              | 7,38 lei                |

*Valoarea prezentata nu este influentata de TVA*

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

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 informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le consideram relevante pentru această abordare



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și utilizării desemnate prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute 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 bună 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 proprietății.**
- 3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**

# Anexa - Documentar foto





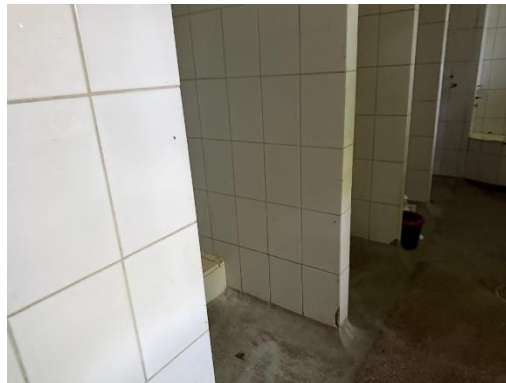
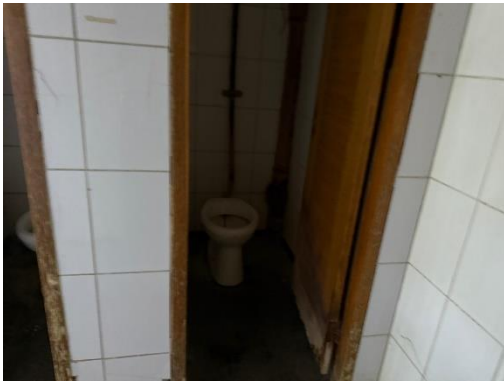










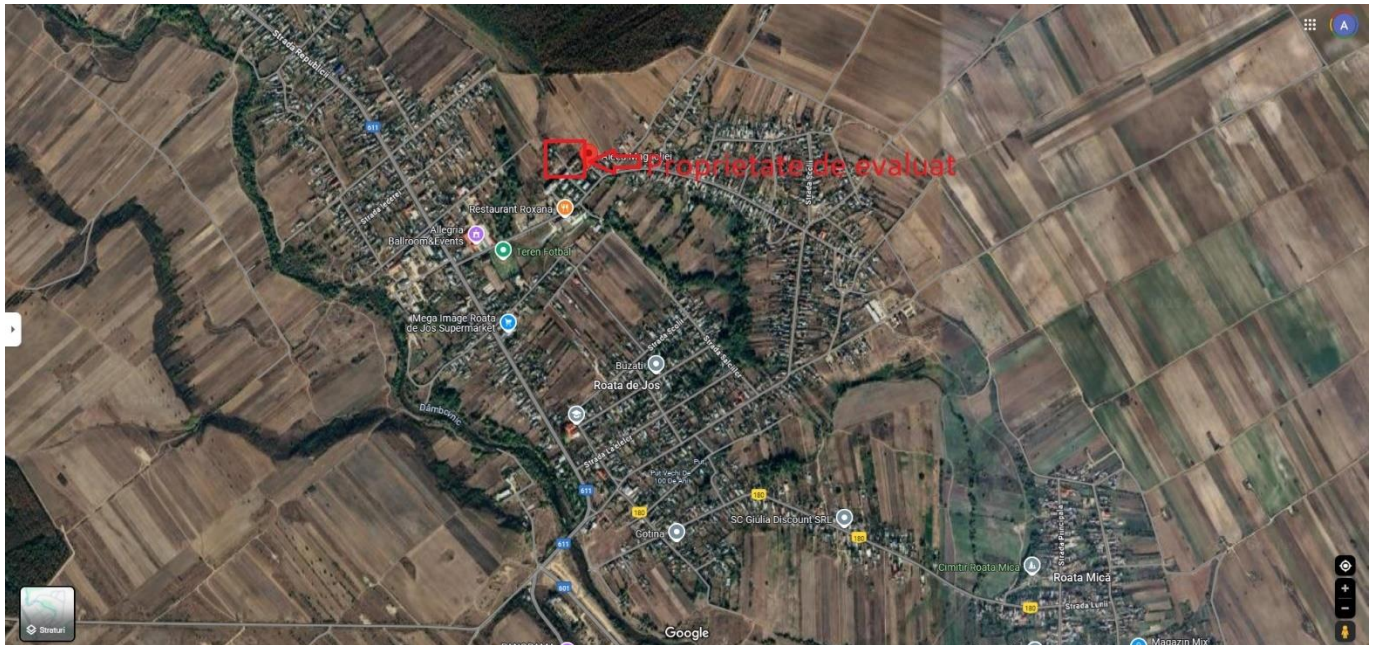








## Localizare







## 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](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

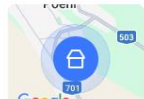
**Trimite mesaj**

 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: 1 864 m<sup>2</sup>

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 împrejmuite 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](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

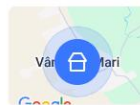
Trimite mesaj

☎ 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-construcie-casa-vila-IDjykiu.html?reason=extended\\_search\\_no\\_results\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-3600m-pentru-construcie-casa-vila-IDjykiu.html?reason=extended_search_no_results_distance)



Carte Funciară Nr. 34565 Comuna/Craia/Municipiu: Florești-Stoenesti  
Anexa Nr. 1 La Partea I

| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinta |
|---------------|----------------|------------------------|
| 34565         | 3.600          |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIE LINIARE IMOBIL

| Nr. | Categorie | Ura | Suprafata (mp) | Tarita | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|-----|-----------|-----|----------------|--------|---------|----------|------------------------|
| 1   | arabil    | DA  | 3.600          | 41     | 160     | -        |                        |

PRIVAT ⓘ

 Vw  
Pe OLX din ianuarie 2018  
Activ pe 22 iunie 2025

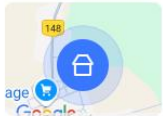
**Trimite mesaj**

☎ 076 369 9845

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Florești-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[ocean,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



100139826208

Incheiere Nr. 53333 / 31-05-2023



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

Dosarul nr. 53333 / 31-05-2023

### INCHEIERE Nr. 53333

Registrator: FLORIN RAZVAN NITA

Asistent registrator: Mihail-Theodor Mogîldea

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

-Act Administrativ nr.30/29-04-2022 emis de Consiliul Local Roata de Jos;  
-Act Notarial nr.2658/30-05-2023 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 32462, inscris in cartea funciara 32462 UAT Roata de Jos avand proprietarii: SC OMV PETROM SA in cota de 1/1 de sub B.1, COMUNA ROATA DE JOS in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE tranzactie 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 32462 UAT Roata de Jos;
- Se noteaza radierea promisiunii bilaterale de vanzare cumparare de sub B.2 asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 32462 UAT Roata de Jos;
- Se noteaza radierea dreptului de superficie de sub C.1 asupra A.1, A1.1 sub C.2 din cartea funciara 32462 UAT Roata de Jos;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA ROATA DE JOS  
PETCU MARIUS  
SC OMV PETROM SA



\*) 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,

07-06-2023

Registrator,

FLORIN RAZVAN NITA

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Mogîldea

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> 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. 32462 Roata de Jos

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 53333 |
| Ziua       | 31    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2023  |

Cod verificare  
100139826208



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roata De Jos, Al Magnoliei, Nr. 8, Jud. Giurgiu, CAMIN NEFAMILISTI

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32462                        | 831             |                        |

**Construcții**

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                             | Observații / Referințe                                                                       |
|------|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 32462-C1                     | Loc. Roata De Jos, Jud. Giurgiu, CAMIN NEFAMILISTI | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:591 mp; CAMIN NEFAMILISTI CONSTRUIT DIN CARAMIDA IN1961 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                      |                                                                                                                                          | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>63173 / 03/08/2022</b>                                                                                                                  |                                                                                                                                          |           |
| Act Notarial nr. 4474, din 27/07/2022 emis de Petcu Marius;                                                                                |                                                                                                                                          |           |
| B5                                                                                                                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATE tranzactie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>COMUNA ROATA DE JOS</b>                  | A1.1      |
| <b>53333 / 31/05/2023</b>                                                                                                                  |                                                                                                                                          |           |
| Act Notarial nr. 2658, din 30/05/2023 emis de Petcu Marius; Act Administrativ nr. 30, din 29/04/2022 emis de Consiliul Local Roata de Jos; |                                                                                                                                          |           |
| B6                                                                                                                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATE tranzactie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>COMUNA ROATA DE JOS, DOMENIUL PRIVAT</b> | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

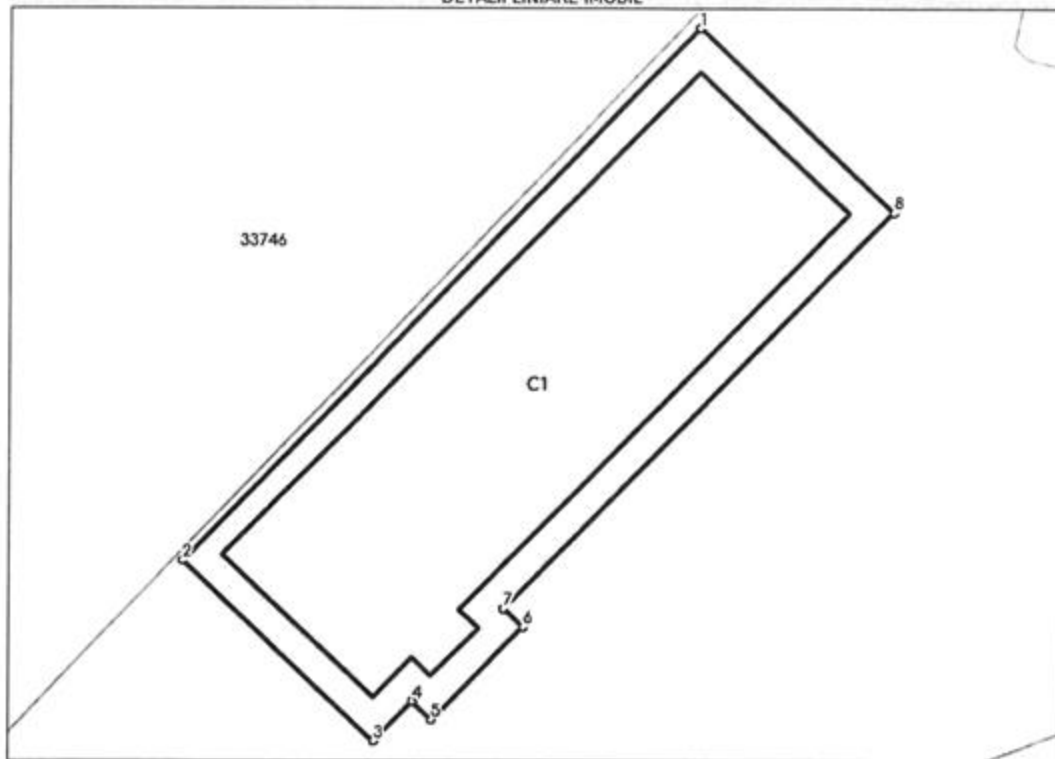
Carte Funciară Nr. 32462 Comuna/Oraș/Municipiu: Roata de Jos  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 32462        | 831             |                        |

\* 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          | 831            | -     | CAMIN NEFAMILISTI | -        |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                         |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 32462-C1 | construcții administrative si social culturale | 591          | Cu acte           | S. construita la sol: 591 mp; CAMIN NEFAMILISTI CONSTRUIT DIN CARAMIDA IN 1961 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 47.723                |
| 2             | 3             | 16.91                 |
| 3             | 4             | 3.593                 |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 4                | 5                | 1.708                  |
| 5                | 6                | 8.386                  |
| 6                | 7                | 1.75                   |
| 7                | 8                | 35.796                 |
| 8                | 1                | 17.287                 |

\*\* 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 dezbateră 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,

31-05-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Mogîldea

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**DUPLICAT**  
**CONTRACT DE TRANZACȚIE**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS |                |
| Jud. GIURGIU                  |                |
| INTRARE                       | NR. 15425      |
| IEȘIRE                        | NR. 27/10/2012 |

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 mandatarul **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-CI, 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-CI, 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-CI, 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 Put 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.I. Giurgiu-B.C.P.I. 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;

Având 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. ;

Având 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, deindată 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, având 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 **înscrisura 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, avînd 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.) avînd 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 *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., 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.

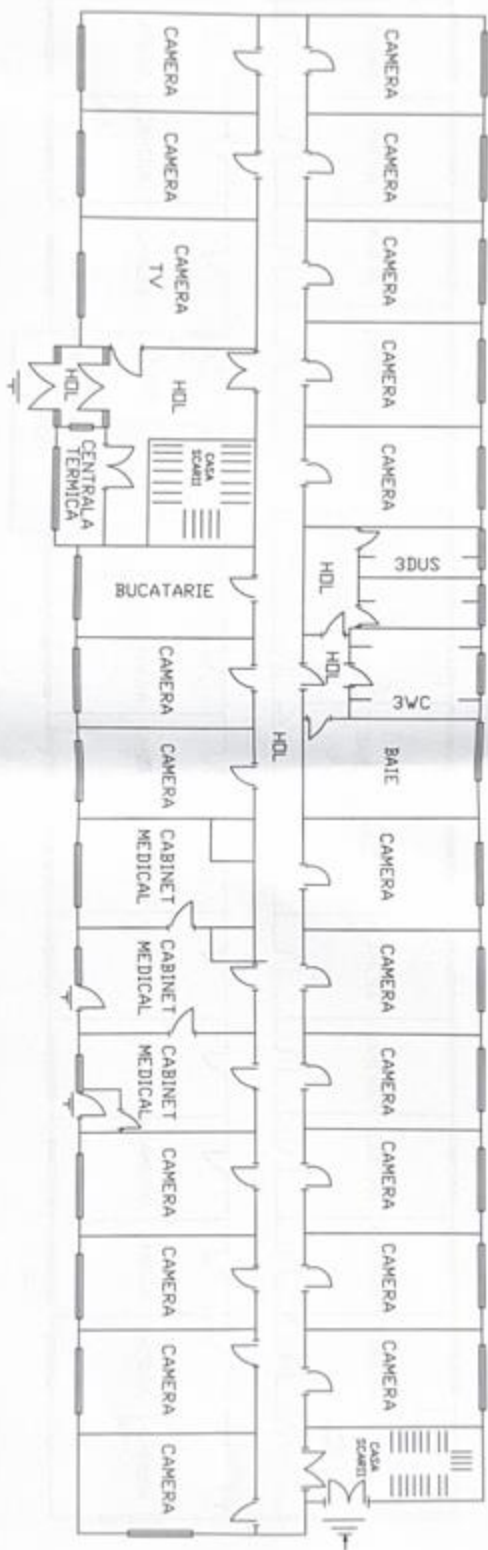
NOTAR PUBLIC

Petcu Marius  
s.s. indescifrabil.

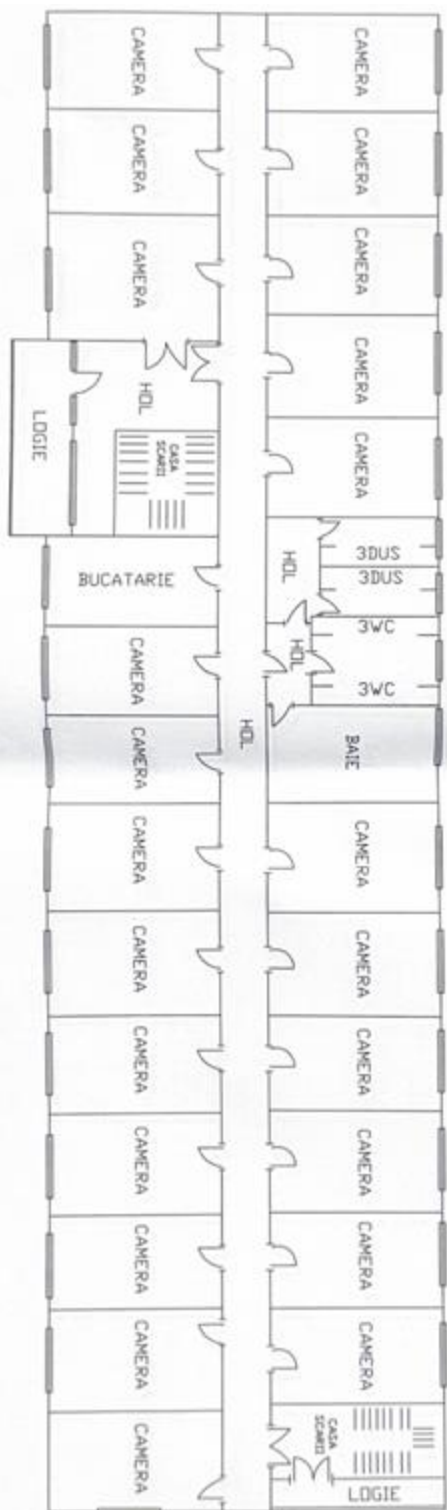
Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare. Petcu Marius, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



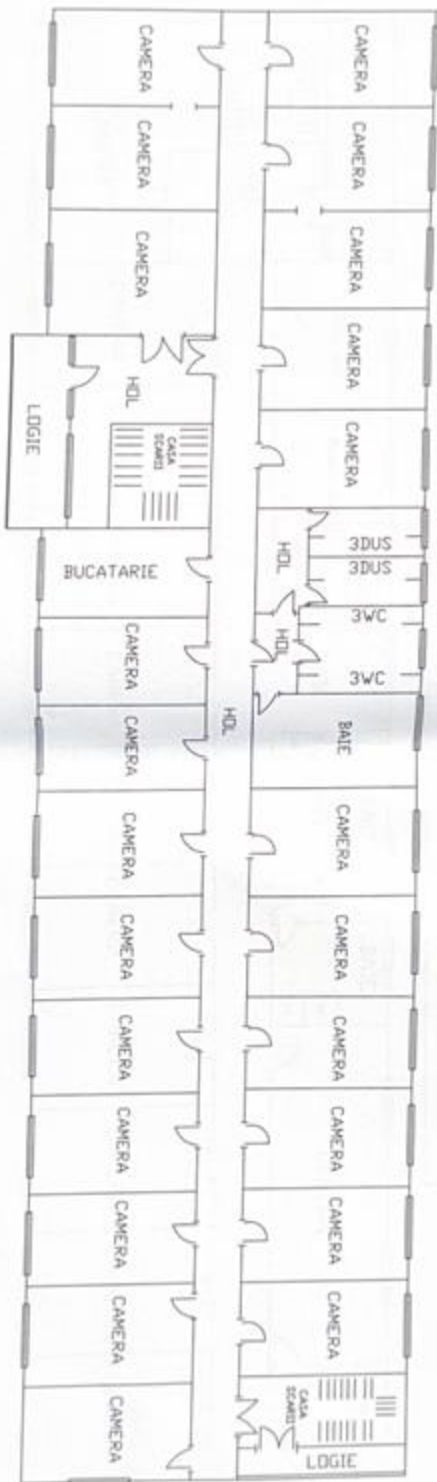
CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTU)  
PARTER



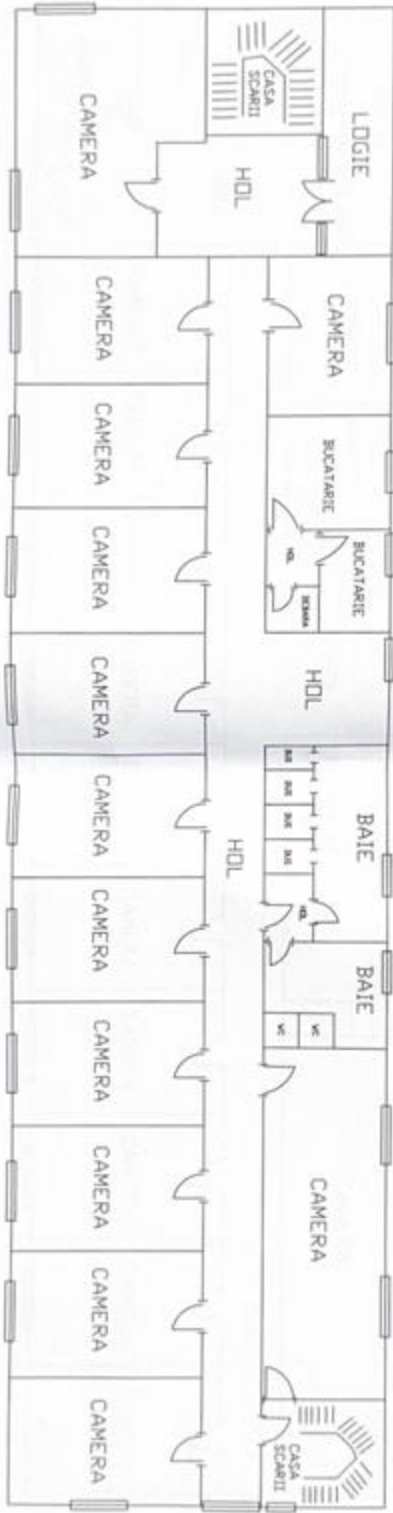
CAMIN PRIMARIA RDATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTID)  
ETAJ 1



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

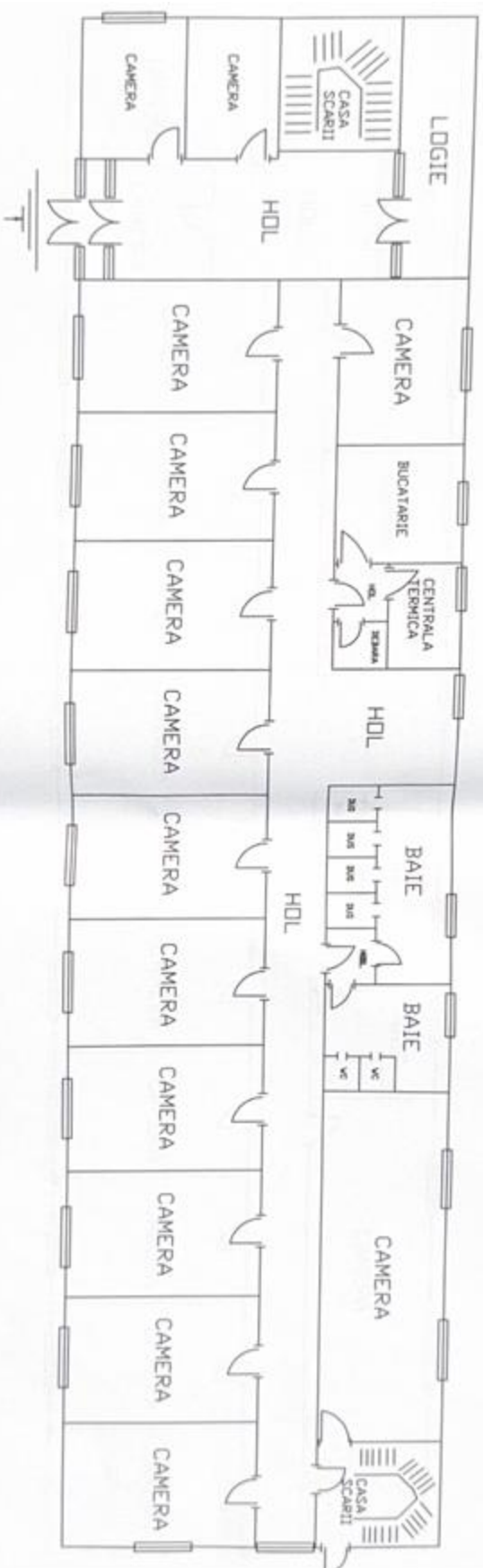


CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 2 (TESA)  
ETAJ 2

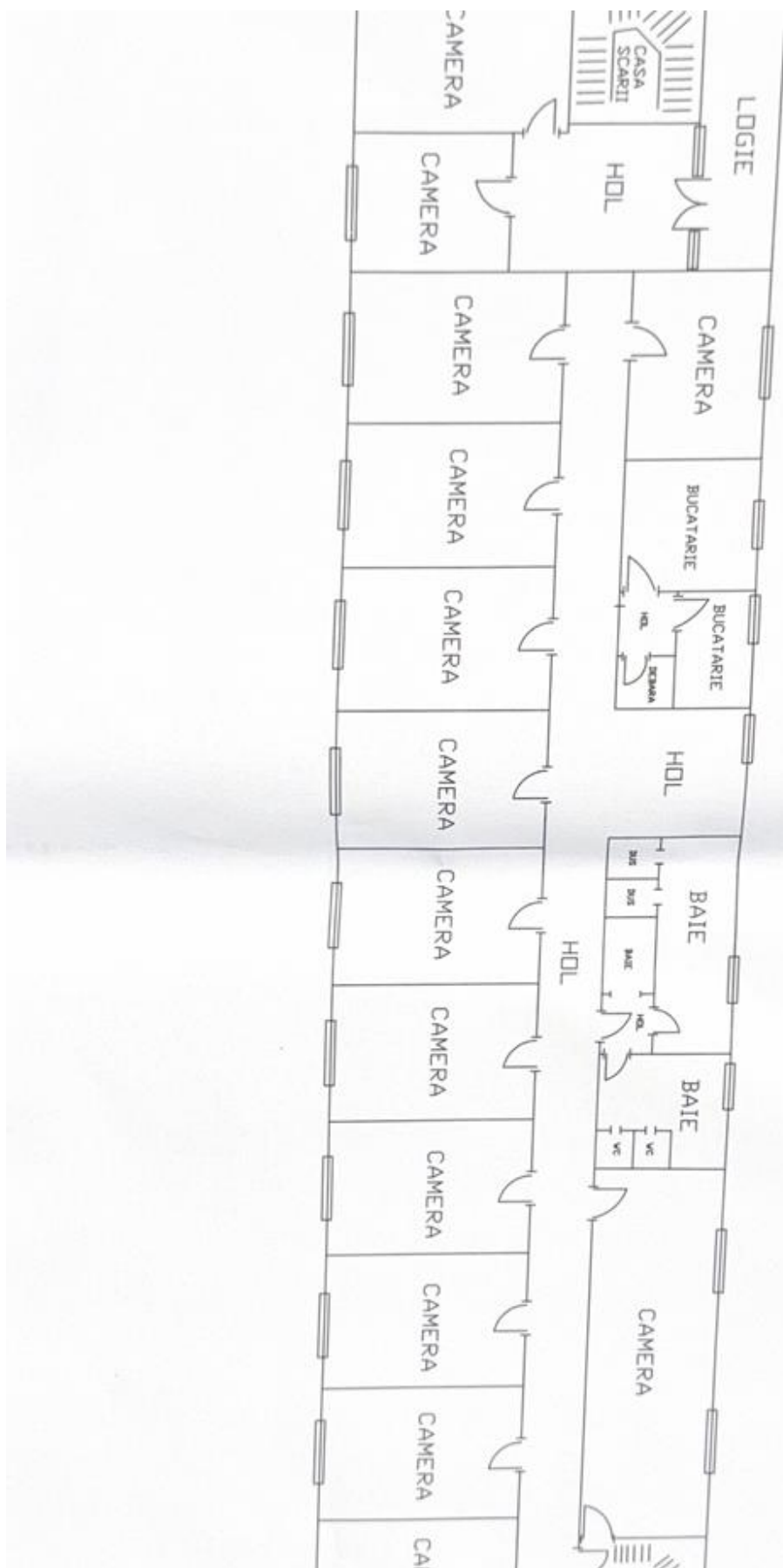




CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 2 (TESA)  
PARTER



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



# CUPRINS

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b><i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i></b>             | <b>2</b>  |
| <b><i>Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării</i></b>             | <b>6</b>  |
| 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        |
| <b><i>Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat</i></b> | <b>16</b> |
| 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:                                                    | 21        |
| <b><i>Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare</i></b>             | <b>26</b> |
| Cea mai bună utilizare                                                     | 26        |
| Procedura de evaluare                                                      | 27        |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| <b>EVALUAREA TERENULUI</b> | 28 |
|----------------------------|----|

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c</b> | 38 |
|---------------------------------------------------------------------------|----|