Nr. inregistrare la evaluator 460/20.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

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

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa)**: 2 0 . 1 1 . 2 0 2 5**

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

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

Valoare de piata proprietate evaluată

	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
Teren	9.700,00 €	49.362,00 lei
Constructie C1-CAMIN NEFAMILISTI	504.731,00 €	2.568.525,00 lei
TOTAL	**514.431,00 €**	**2.617.887,00 lei**

Valoare redeventa

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

Intocmit:

Societate de evaluare:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**		
Evaluator elaborator raport evaluare:	**Nume:**	**Prenume:**	**Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:**
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Evaluator care a efectuat inspectia:	**Nume:**	**Prenume:**	**Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:**

	MITROI	AURELIAN DUMITRU	ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU Legitimatia Nr. 14232 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR
Semnatura si stampila societate de evaluare:			SOCIETATEA COMERCIALA J16/464/2014 ABSOLUT QUALITY S.R.L. CUI: 32912846 Motoci-Mischii-DOLJ

Certificare

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

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

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

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

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

Tel. Contact: *0767.857.916*

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI

SOCIETATEA COMERCIALA ABSOLUT QUALITY S.R.L. Motoci-Mischii-DOLJ

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU Legitimatia Nr. 14232 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta 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 utilizarii desemnate, utilizatorului, tipului de activ și complexității evaluării.
- Controlul judecăților și documentarea acestora asigură urmăritorii și posibilitatea unei reevaluări independente.

Beneficiarul si Utilizatorul desemnat raportului

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

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 construitra 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 .**

Utilizarea desemnata

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

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **2 0 . 1 1 . 2 0 2 5** 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 şi 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[1]:
  - *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 pieţelor 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 acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile si relevante, in contextul utilizarii desemnate pentru care a fost solicitata 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[2] avute la dispoziție (înaintate și agreate 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

[1]informații privind oferte vânzări închirieri și altele

[2]Echivalate a fi emise de către opersoană 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 prealabile 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 redezvoltarea 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, utilizarii desemnate prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor 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 închiriere 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 închiriere spatii comerciale/administrative;

-Analiza deciziei in închiriere tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de închiriere 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 situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate.

-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia inchirierii. 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.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a 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.

-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 cotatia cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatie ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

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

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

-Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi Utilizatorul desemnat şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

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

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 şi orice divizare[3] 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 şi 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.

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizarii 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

[3]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 alta utilizarea desemnata 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 si 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 si Raportare convenite în prealabil cu clientul[4].
Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte[5]) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu Utilizatorul desemnat unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Factori ESG (mediu, sociali și de guvernanță)

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

🔷 **Cazul 1: Factori ESG neaplicabili / irelevanți pentru activ**

La data evaluării, nu au fost identificate riscuri sau influențe semnificative de natură **ESG** care să afecteze valoarea activului.
Activul evaluat **nu este supus unor reglementări sau condiționări de mediu**, nu implică relații sociale relevante și nu este afectat de structuri de guvernanță instituțională.
Astfel, **factorii ESG nu au fost considerați relevanți în determinarea valorii.**

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

---

[4]Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite
[5]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).

Amploarea 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 construitra 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** - apartinand 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 recompartimentate, fiind realizate bai proprii.

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea COMUNEI ROATA DE JOS domeniul privat.

Istoricul și utilizare

Camin nefamilisti

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S =831 mp din acte si 831 mp din masuratori proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	**Reteaua urbana:** Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care**:**	**Sursa proprie:**
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
	o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor**:** nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	o Acces direct la drum public;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	o Forma terenului: regulata; o Deschidere la strada:-; o Terenul este neimprejmuit;	

6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	○ Nu este cazul;
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Comunei Roata de Jos, zona mixta, rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	○ Aprobari teren: No Info
9. INCLINARE	○ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	○ Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Comunei Roata de Jos ○ Regim economic: intravilan curti constructii ○ Suprafata teren: 831 mp din acte si 831 mp din masuratori;

Fisa tehnica constructie

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	○ 1961 informatiilor primite la inspectie
3. ARII	○ Ac =591 mp conform extras de carte funciara. ○ Ad = 1.773 mp conform extras de carte funciara. ○ Au = 1.477,50 mp estimata de evaluator in lipsa releveului.
4. REGIM INALTIME	○ P+2E
5.DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida ○ Anvelopa : inchideri din beton armat si caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termoizolant, usa de acces principala metalica; ○ Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;
6. GRAD FINALIZARE	○ *Realizate 100%*
7. FINISAJE	○ *Exterioare*: tencuieli si zugraveli; ○ *Interioare*: *Pardoseli*: gresie, parchet si ciment; *Tencuieli si zugraveli*: da; *Tamplarie interioara*: pvc;
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	○ *Electrice*: da; ○ *Sanitare*: da; ○ *Termice*: da; ○ *Ventilatie*: nu; ○ *Comunicatii*:nu;
9. STARE TEHNICA	○ Mod de intretinere:Satisfacator; ○ Elemente deteriorate: necesita renovare;

Situatia juridica

La data 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

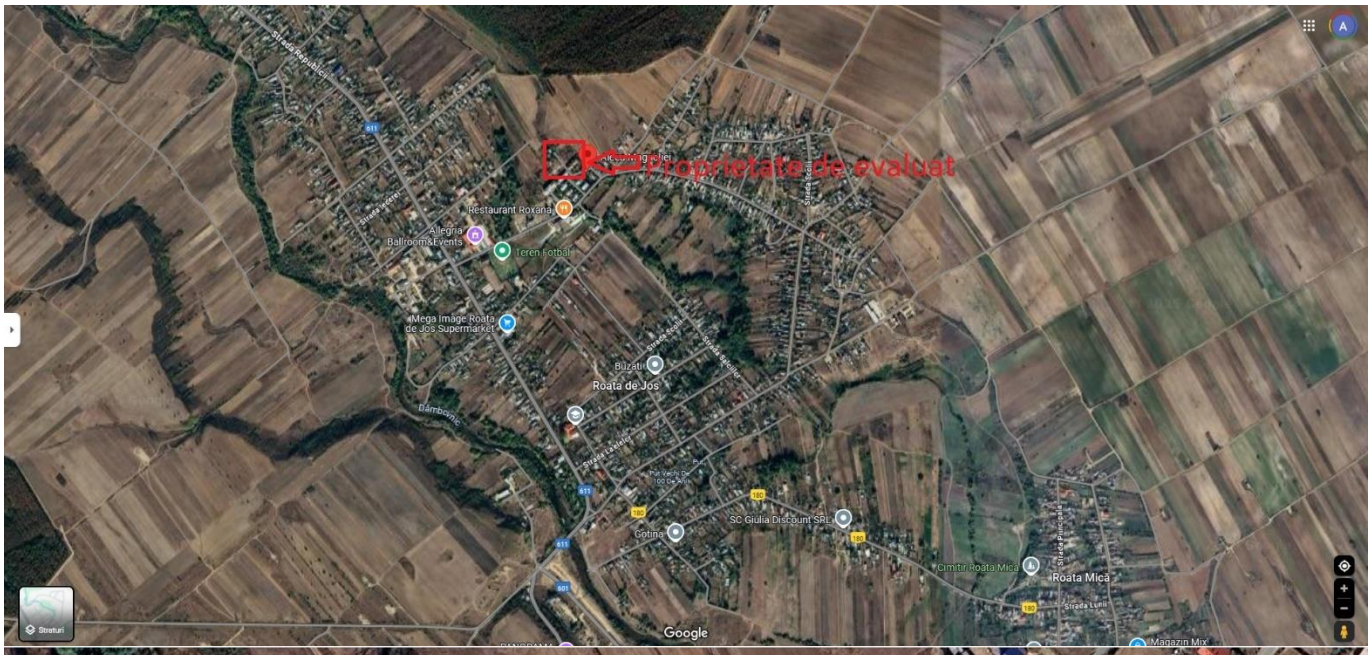
Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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 Dâmbovnicului, 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:


Proprietate de evaluat
Restaurant Roxana
Alegria Ballroom&Events
Teren Fotbal
Mega Image Roata de Jos Supermarket
Roata de Jos
SC Giulia Discount SRL
Cimitir Roata Mica
Roata Mica
Google

Strada Fabrica De Paine
Alea Magnoliei
Genasistem S.R.L.
Strada Petrolistului
Strada Grădini
Lacul Bisericii
Restaurant Roxana
Google

Găsire adresă sau loc
1: 2000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 32462
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

Găsire adresă sau loc
1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 32462
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivităţii proprietăţii.

In aceasta prima etapa 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 urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.
Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip:
- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip constructii mixte.
- Subpiata – constructii administrative si comerciale.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixte**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea mixta

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 proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:
- Tip: constructie mixta.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
- Modul de ocupare/utilizare - in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi;
- Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
- Calitatea construcției: nu este cazul
- Caracteristicile dotarilor: constructii cu finisaje medii;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre inchiriere/concesionare in judetul Giurgiu si in judetele invecinate.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip constructii administrative, oferite spre inchiriere in judetul Giurgiu si in judetele invecinate similar cu posibilitati de dezvoltare.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este o constructie mixta, amplasata in zona mediana a COMUNEI ROATA DE JOS.
Având in vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde in judetul Giurgiu si in judetele invecinate.**

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

În prezent, randamentul de bază se situează la 7,5%, cu o variație anticipată a randamentului investițional de 75 de

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

În ciuda unei creșteri a stocului total care a condus la o rată de neocupare de sub 16%, previziunile sugerează o scădere la 12% în următoarele 6-9 luni din cauza 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

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.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste inchirierea/concesionarea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- In cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala.

Pasul 6: **Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

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

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarrea de piață, analiza CMBU a unei proprietăţi este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă. În anumite situaţii o astfel de analiză este necesară şi adecvată.

 Pornind de la consideraţiile valorii proprietăţilor publice (ghidate de ţintele sociale şi politicile publice) cea mai bună utillizare a activelor imobiliare aflate in domeniul public se refera la utilizarea lor naturala.

 Datorita utilizarii nelucrative a acestui segment de proprietati acestea nu raspund la fortele de piata, astfel de utilizari nu pot da nastere valorii de piata, a carei baza poate fi numai cea mai buna utilizare economica. Cea mai buna utilizare in cazul proprietatilor publice poate fi exprimata prin prisma potentialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

 In cazul terenului si constructiei apartinand domeniului public/privat al localitatii (ex. Terenuri libere, locuinte, alte proprietati cu caracter economic), cea mai buna utilizare este analizata ca alternativa de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

Cea mai buna utilizare in cazul domeniului public/privat ar fi definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza CMBU pune accentul pe potentiale utilizari ale terenului „considerat a fi liber".

Terenul este analizat in urma din urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber (chiar daca exista constructii edificate pe acesta);
- Cea mai buna 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 maximale.

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 obtenabile) 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 exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna.

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 dezvolatarii – 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 utlizate 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 obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

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 cotatia cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatie 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 recomandata este conditionata de ofertele de vanzare 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.

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

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele6 de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă7

Metode alternative8

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

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

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

---

[6] Recomandate și de GEV 630

[7]Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

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

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

- drepturile de proprietate transmise9, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea10.

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 nerestrictiv; situate în zona mediana a Comunei Roata de Jos si comunele invecinate,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție 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 judetului 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 prezentata 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 disponibilitaea 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

[9]Inclusiv restricții legale

[10]Inclusiv CMBU, prin diferențelegate 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	Conditiile 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 ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au foste 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	**Acces teren**	**Drum pietruit**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-3,0%	-3,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,3	-0,4
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustari negative pentru toate comparabilele pentru calitate drum de acces superioara; intrucat nu se poate aprecia valoric calitatea caii de acces pentru a marca diferenta am ajustat cu 3%.			
9	**Suprafata**	**831,00**	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	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**deschidere de 16,91 ml**	deschidere de 30 ml	deschidere de 30 ml	dubla deschidere de 21,2 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,4
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3, intrucat are dubla deschidere de 21,2 ml.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Toate utilitatile**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		11,1%	10,3%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,8	0,9	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1 si 2, cca. 1500 euro pentru bransarea la reteaua de gaze si 1500 euro pentru realizarea unei fose septice.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	Nu exista	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,8	0,5	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,5	0,0
12	**Indicatori urbanistici**				
12, 1	**POT**	**71%**	lipsa CU	lipsa CU	lipsa CU
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	In lipsa unui certificat de urbanism nu se pot face ajustari pe acest element de comparatie;			
12, 2	**CUT**	**2,13**	lipsa CU	lipsa CU	lipsa CU
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	In lipsa unui certificat de urbanism nu se pot face ajustari pe acest element de comparatie;			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		2,8	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
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**10,0**	**11,6**	**12,7**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	3		
	Valoare (EUR/mp)	10	12		

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

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 stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a unui imobil nou, un substitut, cu aceeasi utilitate, la care se aplica deprecierile din orice cauze: fizice, functionale si economice.

Costul de inlocuire este costul de obtinere a unui activ inlocuitor cu o utilitate echivalenta; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu acceasi functionalitate, fie costul de obtinere a unei replici identice cu activul subiect.

Cea de-a doua varianta este adecvata in cazul in care costul unei replici va fi mai mic decat costul unui echivalent modern sau in cazul in care utilitatea bunurilor subiect poate fi oferita numai de o replica a acestuia si nu de un echivalent modern.

Principiul metodei consta in corectare avalorii de inlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea costului de inlocuire (conform definitiei: vcostul de inlocuire este valoarea in stare nedepreciata a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregatit a fi pus in functiune.

- Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluarii pentru inlocuirea activului considerat in stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate (deviz, indexarea, cost-capacitate).

- Fundamentarea CIB

Estimarea deprecierii cumulate, care cuprinde scaderea in valoare sau profitabilitate a unui bun.

- Deteriorarea fizica – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare .

- Depreciere functionala - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare .

- Deprecierea externa – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Aplicabilitatea abordariii prin cost este relevanta cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

RAPORT DE EVALUARE nr. 460

Beneficiar raport: UAT ROATA DE JOS Destinatar: 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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)	Valoare de piata
1	32462-C1	CAMIN NEFAMILISTI AL MAGNOLIEI NR.8	1961	S	64	64	1.773	9.384.450	1.848.060	77	0	0	2158424	425.054	100,00	0	2.568.525
		TOTAL CONSTRUCTII														**0**	2.568.525
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA															
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.															

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	INCELFS4E	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
		TOTAL FISA						**9.384.450**		**9384450**	**0**		

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 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-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 BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

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

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

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

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

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

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTE:

	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
Teren	9.700,00 €	49.362,00 lei
Constructie C1-CAMIN NEFAMILISTI	504.731,00 €	2.568.525,00 lei
TOTAL	**514.431,00 €**	**2.617.887,00 lei**

VALOAREA REDEVENTEI ESTE:

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

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

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

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustarile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile

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

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

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

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

Deşi estimarile facute s-au bazat pe cercetările şi pe informaţiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare", a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de piata, aşa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

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

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

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

Anexa - Documentar foto

Localizare

Proprietate de evaluat
Restaurant Roxana
Allegria Ballrooms Events
Teren Fotbal
Mega Image Roata de Jos Supermarket
Roata de Jos
Dâmbovița
SC Giulia Discount SRL
Cimitir Roata Mică
Roata Mică
Google

Strada Fabrica De Pâine
Alceea Magnoliei
Genisistem S.R.L
Strada Petrolistului
Strada Grădini
Lacul Bisericii
Restaurant Roxana
Google

Găsire adresă sau loc
1: 2000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 32462
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

Găsire adresă sau loc
1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 32462
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

Anexa-Analiza de piata

Comparabile utilizate

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-intre-vecini-IDisuqK.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 intre vecini

13 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 864 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vând teren pentru casă în comuna Poeni, sat Poeni, str. Trandafirului, între vecini de treabă, la 60 km de București.
Suprafața 1864 mp. Deschidere la stradă 30 metri.
Are următoarele utilități: curent, canalizare și apa trase la poartă. Drumul urmează să fie reasfaltat, întrucât s-au executat lucrări pentru canalizare.
Laturile lungi ale terenului sunt 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

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).

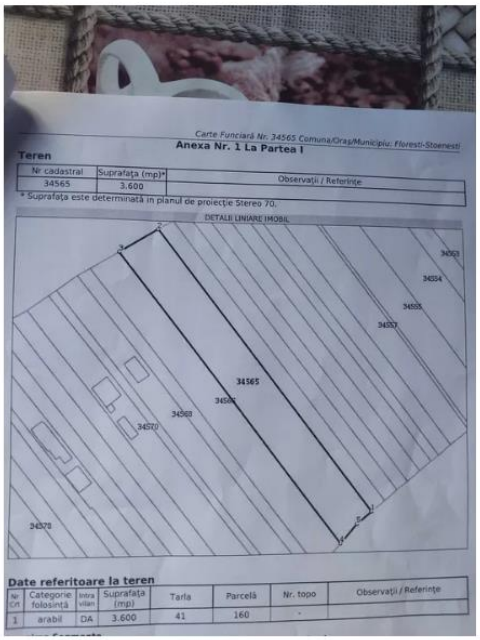
Terenul este perfect pentru case de vacanță, micro-ferme sau investiții, într-o zonă liniștită, fără trafic intens. Prețul este sub media pieței, ≈ 9 €/m².

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-constructie-casa-vila-IDjykiu.html?reason=extended_search_no_results_distance



Carte Funciară Nr. 34565 Comuna/Oraș/Municipiu: Floresti-Stoenesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34565	3.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.600	41	160	-	

PRIVAT

Vw

Pe OLX din ianuarie 2018

Activ pe 22 iunie 2025

Trimite mesaj

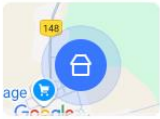
076 369 9845

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Floresti-Stoenesti

Giurgiu



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan 3600m pentru constructie casa/vila.

13 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 600 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in com.floresti-stoenesti sat floresti jud giurgiu la doar 27 km de bucuresti cu acces rapid din autostrada A1 la max 30 min de mers cu masina din bucuresti pana la propietate.
Terenul dispune de toate utilitatile,gazele la poarta,curent electric la 100m,strada asfaltata,iluminat public, gunoi menajer,cablu tv cu case in apropiere si vecini predominant din bucuresti.
Terenul dispune de o suprafata de 3600m,deschidere teren de 21,2 m si o lungime de 170m,cu doua intrari respectiv din fata pe str florilor si spate de pe str spicului.
Terenul se afla pe o strada secundara,linistita cu acces la scoli,gradinite,market-turi[ochean,peny,mega-image,profi,godac]
Zona dezvoltata cu asfalt in toata comuna,pista bicicleta.etc.
Terenul se poate parcela de catre cumparator,colaboraz cu agentii doar daca nu dau comision.
Pretul terenului se poate negocia doar la fata locului,nu insistati pt negociere la tel.
Propietar,toate actele pregatite pt vanzare,cadastru etc.
Pret 13€ m/2

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

Anexa-Documente

Cod verificare

100139826208

Incheiere Nr. 53333 / 31-05-2023

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi 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 părţilor:
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,	Registrator,	Asistent Registrator,
07-06-2023	FLORIN RAZVAN NITA	Mihail-Theodor Mogîldea

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 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 inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

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

Nr. cerere	53333
Ziua	31
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100139826208

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32462 Roata de Jos

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32462	831	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
63173 / 03/08/2022		
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	A1.1
	1) **COMUNA ROATA DE JOS**	
53333 / 31/05/2023		
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	A1
	1) **COMUNA ROATA DE JOS**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

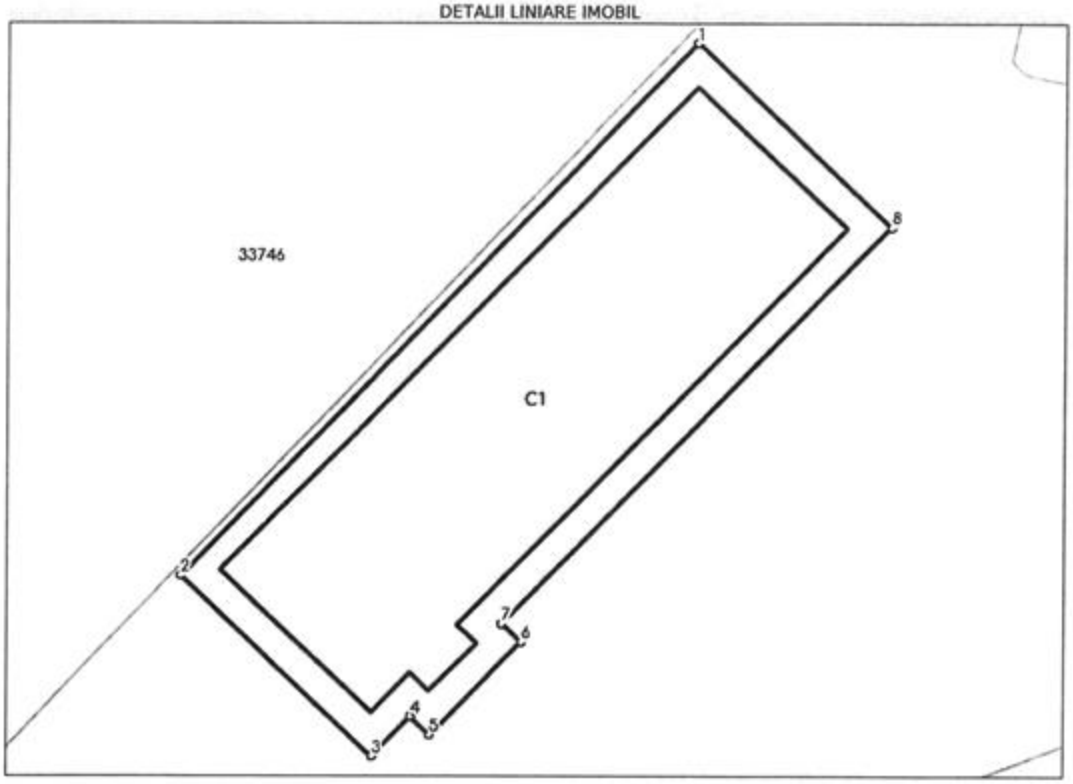
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32462	831	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	831	-	CAMIN NEFAMILISTI	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	32462-C1	constructii administrative si social culturale	591	Cu acte	S. construita la sol:591 mp; CAMIN NEFAMILISTI CONSTRUIT DIN CARAMIDA IN1961

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	47.723
2	3	16.91
3	4	3.593

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării, 31-05-2023	Asistent Registrator, Mihail-Theodor Mogîldea	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

DUPLICAT
CONTRACT DE TRANZACȚIE

PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS
Jud. GIURGIU
INTRARE / IEȘIRE NR. 15725
27 LUNA 07 ANUL 2022

Încheiat între:

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

Subscrisa **Comuna ROATA DE JOS,** județul Giurgiu, unitate administrativ teritorială (U.A.T.) 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, 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 *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.*, 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 salvgarda operațiunile juridice și faptice produse pînă la acest moment am hotărît încheierea prezentului contract de tranzacție, în condițiile ce urmează:

Preambul.

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

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

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

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

*- **Contractul de sponsorizare F.N.** (nr. înregistrare Petrom S.A. 8206/20.10.2009) privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, judeţul Giurgiu a dreptului de proprietate asupra **Puţ apă nr. 9** din Grup social Roata de Jos, judeţul Giurgiu în suprafaţă din acte de 72,01 m.p. şi în suprafaţă măsurată de 24 m.p., avînd **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, judeţul Giurgiu, în suprafaţă din acte de 425,45 m.p. şi în suprafaţă măsurată de 332 m.p., avînd **nr. cadastral 32465**, intabulat în **cartea funciară 32465** **Hidrofor (castel) apă** situat în intravilanul (Colonia) Roata de Jos, judeţul Giurgiu, în suprafaţă din acte de 88 m.p. şi în suprafaţă măsurată de 89 m.p., avînd **nr. cadastral 32459**, intabulat în **cartea funciară 32459**;*

Avînd în vedere faptul că în prezent **OMV PETROM S.A.**, este succesorul în drepturi şi obligaţii al fostei **S.C. PETROM S.A.**;

Avînd în vedere faptul că intenţia antecesorului S.C. PETROM S.A. la data perfectării contractelor de sposorizare susmenţionate a fost de a transmite bunurile imobile susenunţate, în deplină proprietate şi exclusivă posesie, cu titlu gratuit, în domeniul privat al comunei (U.A.T.) Roata de Jos, judeţul Giurgiu, dorinţă care există şi în prezent din partea OMV Petrom S.A.;

Avînd în vedere faptul că susmenţionatele 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, judeţul Giurgiu, din cauza caracterului inadecvat al convenţiei juridice folosite iniţial (contract de sponsorizare) şi al lipsei formei autentice a înscrisurilor, forma autentică a convenţiei fiind cerută de lege inclusiv pentru efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară;

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

Avînd în vedere faptul că bunurile imobile menţionate au fost scoase din evidenţa mijloacelor fixe a S.C. Petrom S.A. actualmente OMV Petrom S.A., temeiul descărcării de gestiune operate fiind tocmai contractele de sponsorizare susmenţionate;

Avînd în vedere faptul că la data perfectării prezentului contract de tranzacţie a expirat perioada celor 5(cinci) ani în care trebuiau executate de Comuna (U.A.T.) Roata de Jos, judeţul Giurgiu obligaţiile prevăzute la pct. 6.2 în contractele de sponsorizare susmenţionate;

Avînd în vedere faptul că în prezent imobilele menţionate 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) şi 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 faţă de U.A.T. Roata de Jos, judeţul Giurgiu (cu referire la toate bunurile imobile pe care le deţine pe raza administrativ teritorială a acestei localităţi) astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 15425/20.07.2022 emis de Primăria Roata de Jos, judeţul Giurgiu-Serviciul de Impozite şi Taxe Locale;

Avînd în vedere faptul că Instituţia Prefectului-judeţul Giurgiu a dat avizul său de legalitate cu privire la conţinutul *Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, judeţul 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-Instituţia Prefectului-judeţul Giurgiu;

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

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

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

ART. I. Subscrisa **OMV PETROM S.A** reprezentată prin mandatarii **BĂDESCU IONUȚ-AUGUSTIN** și **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** declară **că renunță cu titlu gratuit la dreptul de proprietate asupra construcțiilor mai jos enumerate**, declară că este de acord cu înscrierea prezentei declarații de renunțare în fiecare dintre cărțile funciare care conțin construcțiile jos menționate **și constituie cîte un drept de superficie, cu titlu oneros, pentru o perioadă de 99 (nouăzecișinouăani)** asupra terenurilor intabulate în cărțile funciare josmenționate (unde există intabulate și construcții), prețul superficiei fiind convenit pentru fiecare an calendaristic, conform celor precizate mai jos, ca echivalent al unui cuantum 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, Aleea 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, Aleea 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, (Aleea 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** asupra **Puț apă nr. 9** din Grup social Roata de Jos, județul Giurgiu amplasat pe terenul în suprafață măsurată de 24 m.p., avînd **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., avînd **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., avînd **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 superficie 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 suscitate deîndată 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., deîndată 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 superficie 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 edificate 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 consiliul local să i se constituie cu titlu oneros, cîte

un drept de superficie, pentru o perioadă de 99 (nouăzecişinouăani) cu privire la terenurile înscrise în cărţile funciare unde există în prezent şi unde sunt intabulate construcţii, conform celor susmenţionate şi declară că este de acord ca preţul superficiei să fie calculat pentru fiecare an calendaristic, ca echivalent al unui cuantum egal cu contravaloarea impozitelor locale stabilite de comuna Roata de Jos, judeţul Giurgiu prin hotărîre de consiliu local (H.C.L.) şi datorate de OMV/Petrom S.A. comunei Roata de Jos, judeţul Giurgiu pentru nuda/întregul drept proprietate asupra acestor terenuri.

Pentru anul 2022, conform *Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) Roata de Jos, judeţul 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 superficiei** s-a stabilit într-un cuantum echivalent impozitului aprobat prin H.C.L., după cum urmează:

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

-pentru terenul în suprafaţă de 1.137 m.p. aferent bunului imobil Cămin de nefamilişti nr. 2 (bloc locuinţe) cu nr. cadastral şi de carte funciară 32520 =suma de 137 lei (unasutătreizecişişaptelei)/an;

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

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

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

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

ART. V. Subscrisa **COMUNA (U.A.T.) Roata de Jos, judeţul 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 IONUŢ-AUGUSTIN** şi **ATUDOREI RALUCA-MELANIA** de a renunţa cu titlu gratuit la dreptul său de proprietate asupra terenurilor pe care se află amplasate construcţiile menţionate mai sus, deîndată după ce aceste terenuri vor fi incluse în prealabil în capitalul social al **OMV PETROM S.A**, conform dispoziţiilor legale în materie urmînd ca de la acea dată calendaristică să se stingă prin confuziune dreptul de superficie iar comuna (U.A.T.) Roata de Jos, judeţul Giurgiu să devină proprietarul deplin şi exclusiv şi al dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care se află edificate în prezent construcţiile susmenţionate, teren care de asemenea va fi inclus pe bază de hotărîre de consiliul local (H.C.L.) în domeniul privat al comunei Roata de Jos, judeţul Giurgiu.

ART. VI. Noi părţile semnatare ale prezentului act notarial declarăm că suntem de acord cu notarea în cărţile funciare nr. 32462, nr. 32520, nr. 32461, nr. 32464, nr. 32465 şi nr. 32459 deschise pentru localitatea Roata de Jos, judeţul Giurgiu a promisiunii unilaterale făcută de **OMV PETROM S.A** de a renunţa 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 dispoziţiilor legale în materie, promisiune făcută în baza prezentei tranzacţii.

Declarăm de asemenea că am citit în mod integral prezentul înscris, notarul public instrumentator ne-a explicat conţinutul şi efectele lui juridice şi constatînd că am înţeles pe deplin cuprinsul convenţiei de faţă iar aceasta reflectă în mod real voinţa noastră, semnăm şi solicităm notarului public autentificarea ei.

ART. VII. În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, noi părţile semnatare, prin reprezentanţi declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial şi cu furnizarea informaţiile referitoare la datele noastre personale şi la conţinutul actului notarial către autorităţile abilitate de lege.

Tehnoredactată, procesată şi autentificată la Birou individual notarial- Petcu Marius din Bolintin-Vale, judeţul Giurgiu, într-un exemplar original şi şase exemplare duplicat din care un exemplar duplicat pentru arhiva notarială, un exemplar duplicat pentru O.C.P.I. Giurgiu iar patru exemplare duplicat au fost eliberate părţilor semnatare, cîte două exemplare pentru fiecare parte.

PĂRŢI SEMNATARE

OMV PETROM S.A
reprezentată prin
prin

mandatarii **BĂDESCU IONUŢ-AUGUSTIN**

s.s. indescifrabil

ATUDOREI RALUCA-MELANIA
s.s. indescifrabil.

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

GHIDĂNAC MARIN

s.s. indescifrabil

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREŞTI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MARIUS PETCU
Licenţa de funcţionare nr. 196/1755/15.06.2018
cu sediul în oraş Bolintin-Vale, str. Republicii, bl.B 4, parter, judeţul Giurgiu
Tel/fax: 0246/270.555

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4474

Anul 2022, luna IULIE, ziua 27

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

BĂDESCU IONUŢ-AUGUSTIN, CNP 1770425035020, domiciliat în municipiul Bucureşti, str. Câmpia Libertăţii 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 şi **ATUDOREI RALUCA-MELANIA**, CNP 2750430460299, domiciliată în municipiul Bucureşti, 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 mandatari pentru societate comercială **OMV PETROM S.A.**, cu sediul social în Bucureşti, str. Coralilor nr. 22, „*Petrom City*", sector 1, înregistrată la Oficiul Registrul Comerţului de pe lîngă Tribunalul Bucureşti 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 Bucureşti, prin notar public asociat Ivănescu Adina, rectificată prin Încheierea de rectificare nr. 20/05.04.2022 de S.P.N. "Euronot" din Bucureşti, prin notar public asociat Ivănescu Adina* şi

GHIDĂNAC MARIN, CNP 1580408521603, domiciliat în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 2, judeţul 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, judeţul Giurgiu în calitate de reprezentant (Primar) pentru **Comuna ROATA DE JOS,** judeţul 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, judeţul Giurgiu în *baza Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, judeţul 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 înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar original al acestuia.

În temeiul articolului 12 litera "b" din Legea nr.36/1995 republicată cu modificarile si completarile 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, judeţul Giurgiu este scutită de plata tarifelor de publicitate imobiliară pentru operaţiunile de intabulare drept proprietate construcţii, intabulare drept superficie teren şi notare contract de tranzacţie şi promisiune unilaterală a OMV Petrom S.A. privind renunţarea 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.

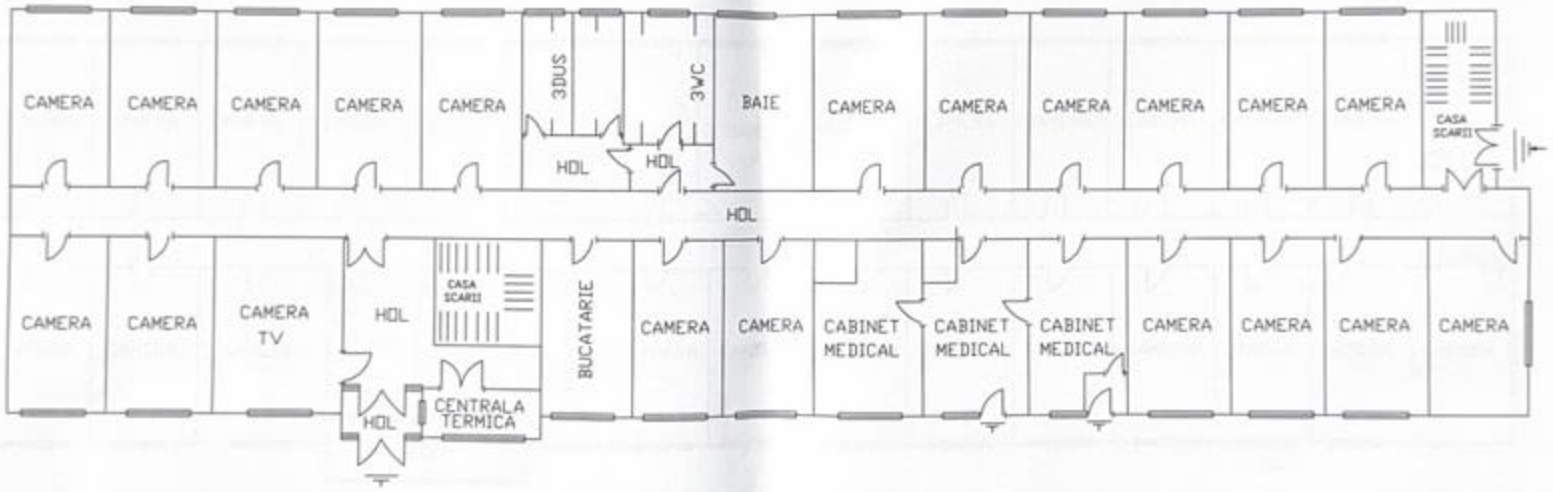
NOTAR PUBLIC

Petcu Marius
s.s. indescifrabil.

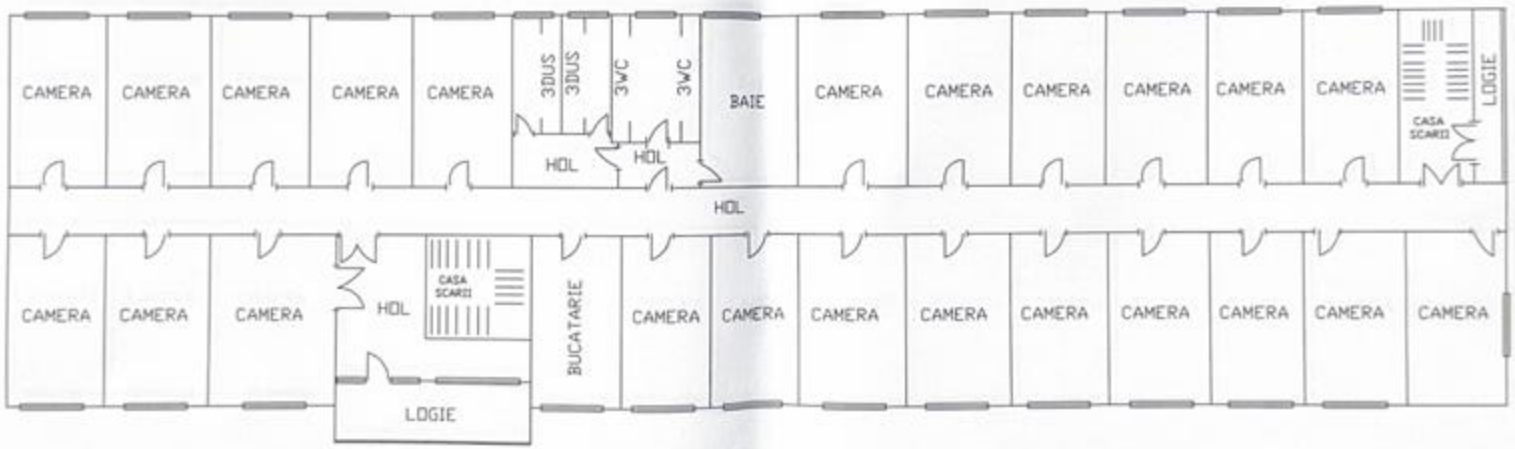
Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Petcu Marius, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.

NOTAR PUBLIC
Petcu Marius

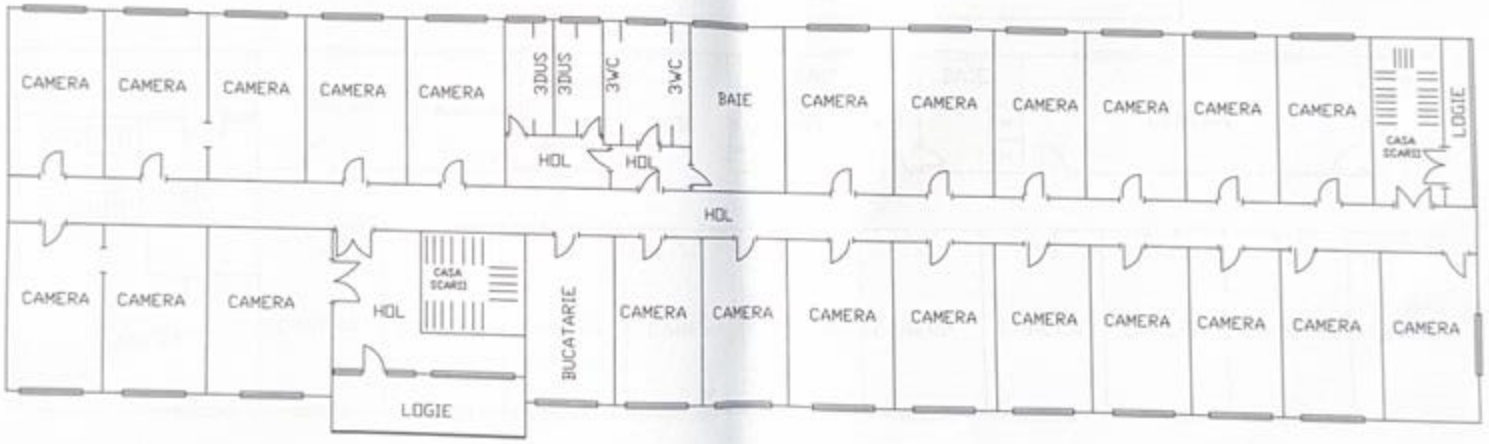
CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTI)
PARTER



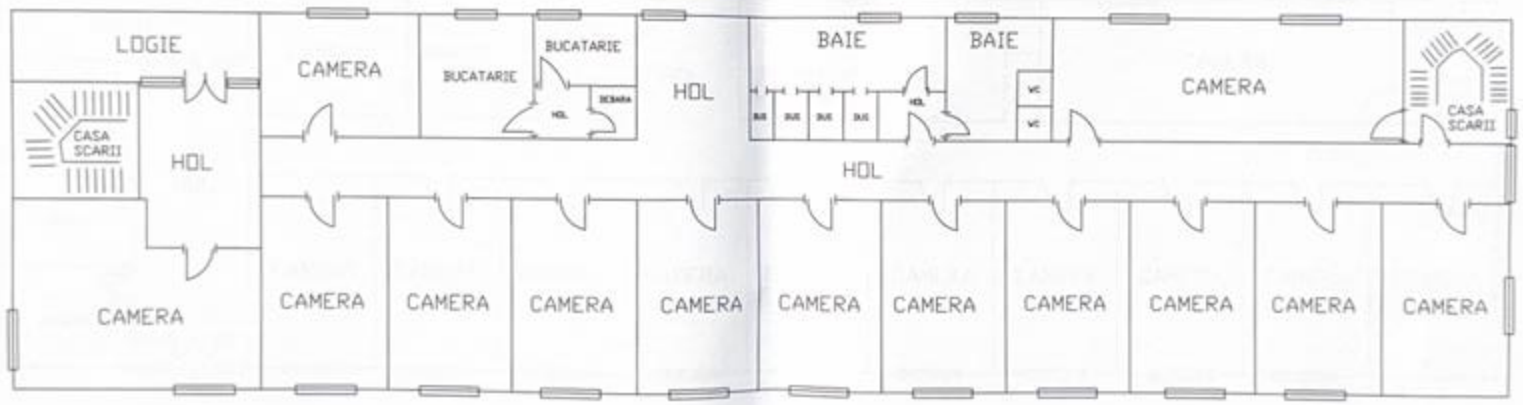
CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTI)
ETAJ 1



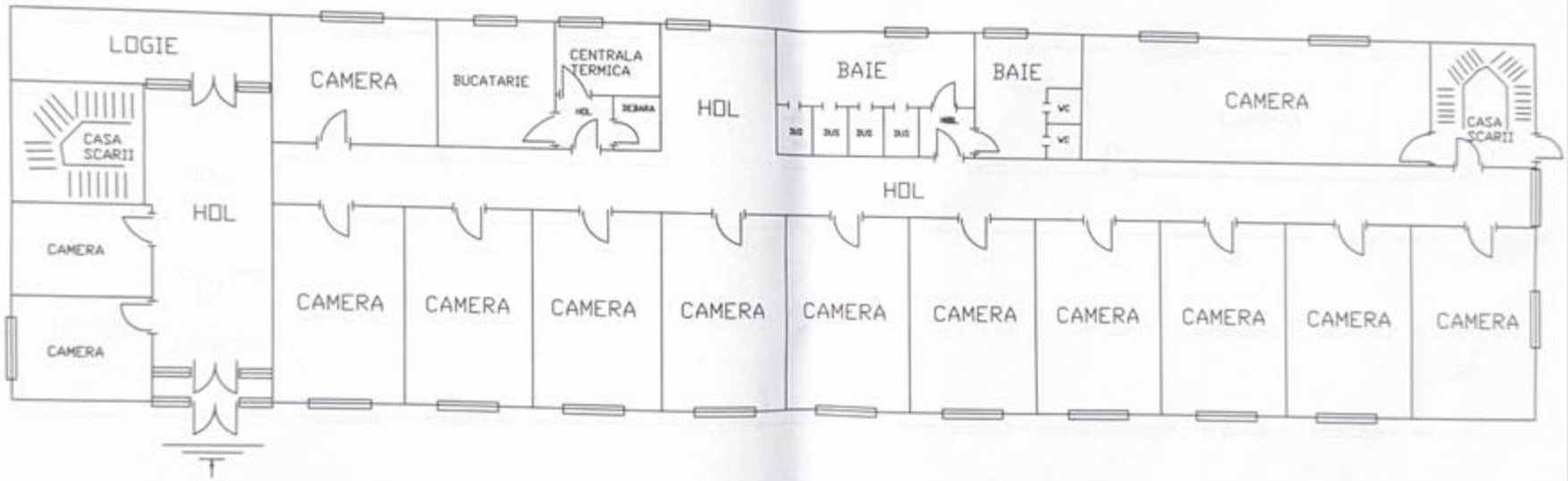
CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 1 (NEFAMILISTI)
ETAJ 2



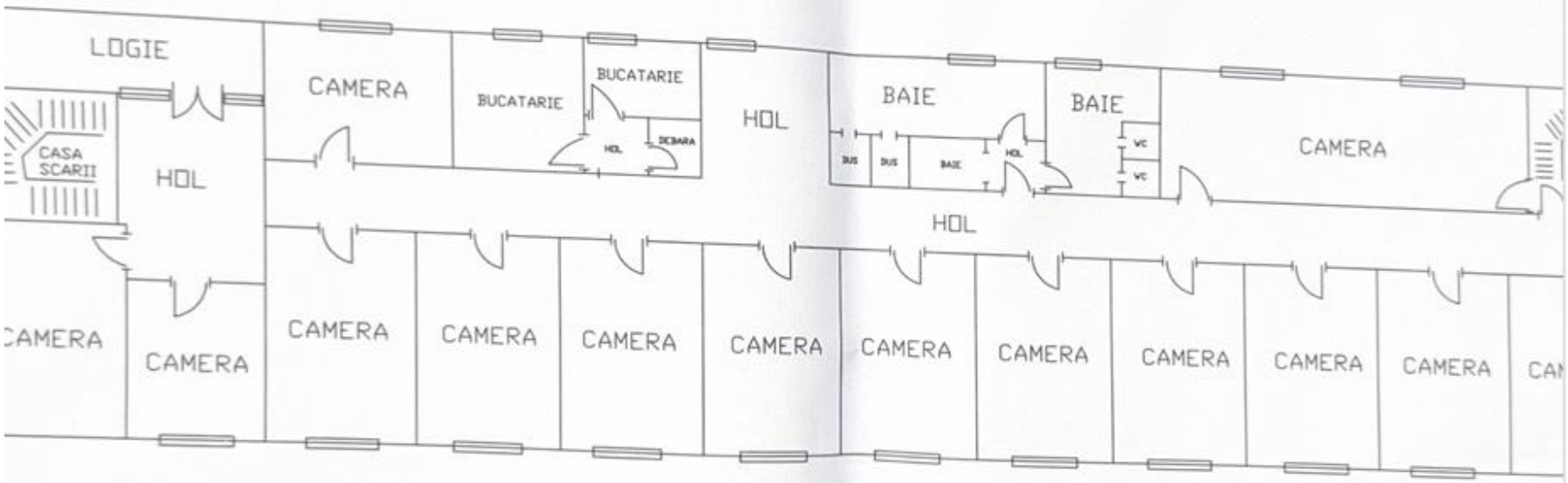
CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 2 (TESA)
ETAJ 2



CAMIN PRIMARIA ROATA DE JOS NR 2 (TESA)
PARTER



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



CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile ***2***

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii ***6***

Identificarea si competenta evaluatorului 6

Beneficiarul si Utilizatorul desemnat raportului 6

Obiectul evaluarii 6

Utilizarea desemnata 7

Data evaluarii 7

Moneda raportului 7

Tipul valorii estimat - Definitia valorii 7

Baza de evaluare 7

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii 8

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea 8

Documente avute la dispoziție 8

Documente/Informații preluate din terțe surse 8

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative 9

Ipoteze generale 9

Valabilitatea raportului 13

Fructificare valori 13

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare 13

Restricții de utilizare 13

Clauză de nepublicare 14

Descrierea raportului 14

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat ***16***

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice. 16

Obiectul evaluarii 16

Situația juridică 16

Istoricul și utilizare 16

Fisa tehnica constructie 17

Situatia juridica 17

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea) 18

1. proces în șase pași: 21

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare ***26***

Cea mai buna utilizare 26

Procedura de evaluare 27

EVALUAREA TERENULUI 28
Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c 38