Nr. inregistrare la evaluator 473.1./28.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS

Client:	**PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS**
Proprietar:	**PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS**
Adresa proprietate:	**Comuna Roata de Jos, Tarlaua 110, Parcela 1285/1, judet Giurgiu**
Evaluator:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Data Evaluarii**: 2 8 . 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 utilizari 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.

Raport nr.:	***473.1./28.11.2025***
Destinatar :	***Primaria Roata de Jos/Consilul Local al COMUNEI ROATA DE JOS***

Către: **PRIMARIA ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS** Utilizatori desemnati

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, chirias) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2025[1].

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

- Teren extravilan in suprafata de 7.362 mp, categoria de folosinta arabil localizat in Comuna Roata de Jos, Tarlaua 110, Parcela 1285/1, Judetul Giurgiu, inscris in carte funciara 35795 Roata de Jos, numar cadastral 35795.

  - Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):
    - Construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;
  - Dezvoltarea intenționată:
    - Idem Investiția potențială
    - Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Utilizarea desemnata este fundamentarea deciziei de concesionare.
Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate decât fundamentarea deciziei de concesionare clar definit de standardele specifice.

Drept de proprietate evaluat:-drept deplin asupra terenului (și asupra avizelor atașate lui) ce face obiectul evaluării.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **terenuri de dezvoltare mixta**, terenuri situate în extravilanul COMUNEI ROATA DE JOS si extravilanul comunelor invecinate.

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

1.1.2 Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)
  - Exploatarea terenului este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți);
  - Nu s-a prezentat certificat de calitate a solului;

1.1.3 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a terenului extravilan categoria de folosinta arabil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

7.096 euro
36.119 lei

[1] Și tipizarea raportului conform celor convenite cu Dvs.

VALOAREA REDEVENTEI

Calcul redeventa teren categoria de folosinta arabil 0,7362 ha				
	Valoarea totala a terenului in lei	Valoarea totala a terenului in euro	Valoarea terenului in lei pentru un ha	Valoarea terenului in euro pentru un ha
	36.119 lei	7.096 €	49.063 lei	9.639 €
Perioada de timp (ani)	10	10	10	10
Valoare redeventa pe an	**3.612 lei**	**710 €**	**4.906 lei**	**964 €**
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare redeventa pe luna	**301 lei**	**59 €**	**409 lei**	**80 €**

- 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.
- 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 unor terți fără acordul scris și prealabil al „ABSOLUT QUALITY SRL ” și al UAT ROATA DE JOS.

1.1.4 Certificare 473.1./28.11.2025

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.
De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative și semnificative speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze pe cineva.
În fapt, tariful este unul unitar, conform contractului/achizitiei realizate prin sistemul SEAP.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal lotul de teren in prezenta si la indicatiile reprezentantului beneficiarului.
Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schița cadastrală, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.
Cu ocazia operațiunii s-a constatat că lotul de teren nu este delimitat de vecinatati.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2025".
Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat", se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării") au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai **„**ANEVAR**"**, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

ABSOLUT QUALITY SRL și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

ABSOLUT QUALITY SRL este membru corporativ cu autorizatia nr. 0622
Ev. MITROI AURELIAN-DUMITRU
Specializarea EPI, EBM, EI
Leg. nr. 14232

1.2 CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII 2
1.1.1 EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ: 2
1.1.2 IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ȘI PARTICULARE 2
1.1.3 CONCLUZIA VALORICĂ: 2
1.1.4 CERTIFICARE 473.1./28.11.2025 4
1.2 CUPRINS 5
2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 7
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI 7
2.3 UTILIZAREA DESEMNATA 7
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 7
2.4.1 IDENTIFICARE SUMARĂ 7
2.4.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ. 7
2.4.3 SARCINI 8
2.4.4 IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 8
2.4.5 LUCRĂRI ÎN CURS 10
2.4.6 AMENAJĂRI NECESARE 10
2.4.6.1 AMENAJĂRI EXTERNE 10
2.4.6.2 AMENAJĂRI INTERNE 10
2.4.7 ALTE PRECIZĂRI 10
2.5 TIPUL VALORII ESTIMATE 10
2.5.1 MODALITĂȚI DE PLATĂ 11
2.5.2 MONEDA RAPORTULUI 11
2.6 DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII 11
2.7 DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII 11
2.8 DATA EMITERII RAPORTULUI 11
2.9 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 11
2.9.1 RESTRICȚII DOCUMENTARE 11
2.9.2 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 11
2.9.3 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII 11
2.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA 12
2.10.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE 12
2.10.2 DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE 12
2.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 12
2.11.1 IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE 12
2.11.2 IPOTEZE SEMNIFICATIVE 13
2.11.3 IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE ȘI PARTICULARE 14
2.11.4 EFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE 14
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 14
2.13 FRUCTIFICARE VALORI 14
2.14 STANDARDE UTILIZATE 15
2.14.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 15
2.15 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE 15
2.15.1 RESTRICȚII DE UTILIZARE 15
2.15.2 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE 15
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 15
3 PREZENTAREA DATELOR 16
3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 16
3.1.1 SITUAȚIA JURIDICĂ 16
3.1.2 ELEMENTE SUPLIMENTARE DE IDENTIFICARE 16
3.1.3 ISTORICUL ȘI UTILIZARE 16
3.1.4 DESCRIEREA ZONEI 17
3.1.5 ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT 17
3.1.6 ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI 17
3.1.7 UTILITĂȚI 17
3.1.8 UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL 17
3.1.9 POTENȚIAL ȘI ÎNTENȚIE DE DEZVOLTARE 17
3.1.9.1 INVESTIȚIA POTENȚIALĂ (CONSIDERAT ȘI CMBU A TERENURILOR LIBERE): 17
3.1.9.2 DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ: 17
3.1.9.3 STADIUL AVIZĂRII 17
3.1.9.4 STADIUL DEZVOLTĂRII 17
3.1.9.5 CONSTRUCȚII ÎN CURS 17
3.1.9.6 DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ÎN STARE FINALIZATĂ 17
3.1.10 AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE 17
3.1.10.1 AUTORIZAȚII EXISTENTE 17
3.1.10.2 AUTORIZAȚII ÎN CURS DE OBȚINERE 17
3.1.10.3 ALTE PRECIZĂRI 18
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 18
3.2.1 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE 18
3.2.2 ANALIZA CERERII PROBABILE 20
3.2.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE 25
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI 25
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 27
3.3 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 27
3.3.1 ELEMENTE TEORETICE 27
3.3.2 ÎNCADRARE CONFORM URBANISM 27
3.3.3 UTILIZĂRI ADMISE 27
3.3.4 LIMITĂRI CONFORM URBANISM 27
3.3.5 DEZVOLTARE INTENȚIONATĂ 27
3.3.6 ALTERNATIVE 27
3.3.7 CONCLUZII SUBIECT 27
3.3.8 CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ 27
EVALUAREA TERENURILOR 28
3.3.9 METODOLOGIE 28
3.3.10 PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN 28

3.3.11 PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ 28
3.3.12 COMPARAȚIA DIRECTĂ 28
3.3.12.1 ASPECTE TEORETICE 28
3.3.12.2 UNITATE DE COMPARATIE 28
3.3.12.3 PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ 28
3.3.12.4 GRILĂ DE CALCUL -COMPARAȚIE DIRECTĂ 34
3.3.12.5 REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ: 36
3.3.13 EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII 36
3.3.14 CONCLUZIA VALORICĂ: 36
3.3.15 DETERMINAREA VALORII REDEVENTEI 37
4 ANEXE 37
4.1 FOTOGRAFII RELEVANTE 37
4.2 DOCUMENTE 37

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: 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.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Utilizatori desemnati:
PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alta utilizare desemnata[2], iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și utilizarea desemnata.
Intrarea în posesie a unei copii de către persoane implicate în activitate, altele decât personalul desemnat al destinatarilor unici nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop sau pentru alt destinatar situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

2.3 Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este fundamentarea deciziei de concesionare.
Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte utilizari decât fundamentarea deciziei de concesionare, clar definit de standardele specifice.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

Obiectul evaluării este reprezentat de:

- Teren extravilan in suprafata de 7.362 mp, categoria de folosinta arabil localizat in Comuna Roata de Jos, Tarlaua 110, Parcela 1285/1, Judetul Giurgiu, inscris in carte funciara 35795 Roata de Jos, numar cadastral 35795.

  - Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):
    - Construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;
  - Dezvoltarea intenționată:
    - Idem Investiția potențială
    - Dezvoltare la CMBU a terenului liber

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat:- drept deplin asupra terenului (și asupra avizelor atașate lui) ce face obiectul evaluării.

DREPT-IMOBIL

[2] Altul decât cel definit pe parcurs

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre[3]) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri/concesionari care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în coproprietate a terenurilor nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

2.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini:

- Nu sunt.

C. Partea III. SARCINI .

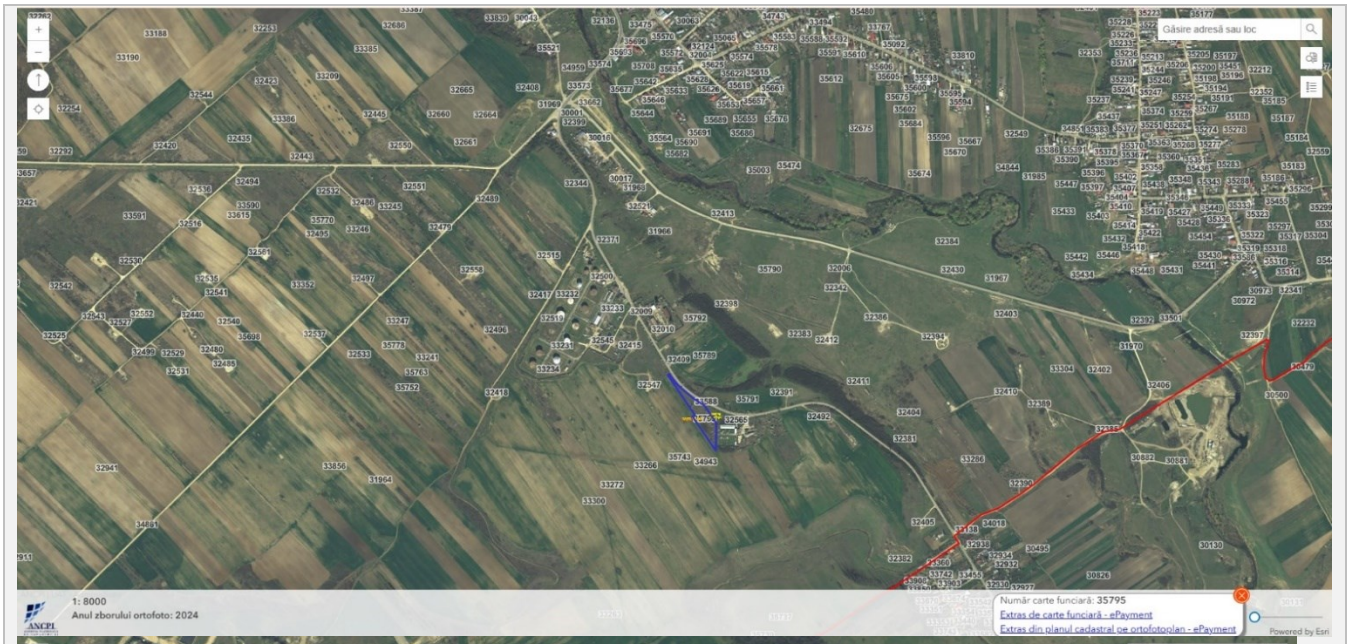
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

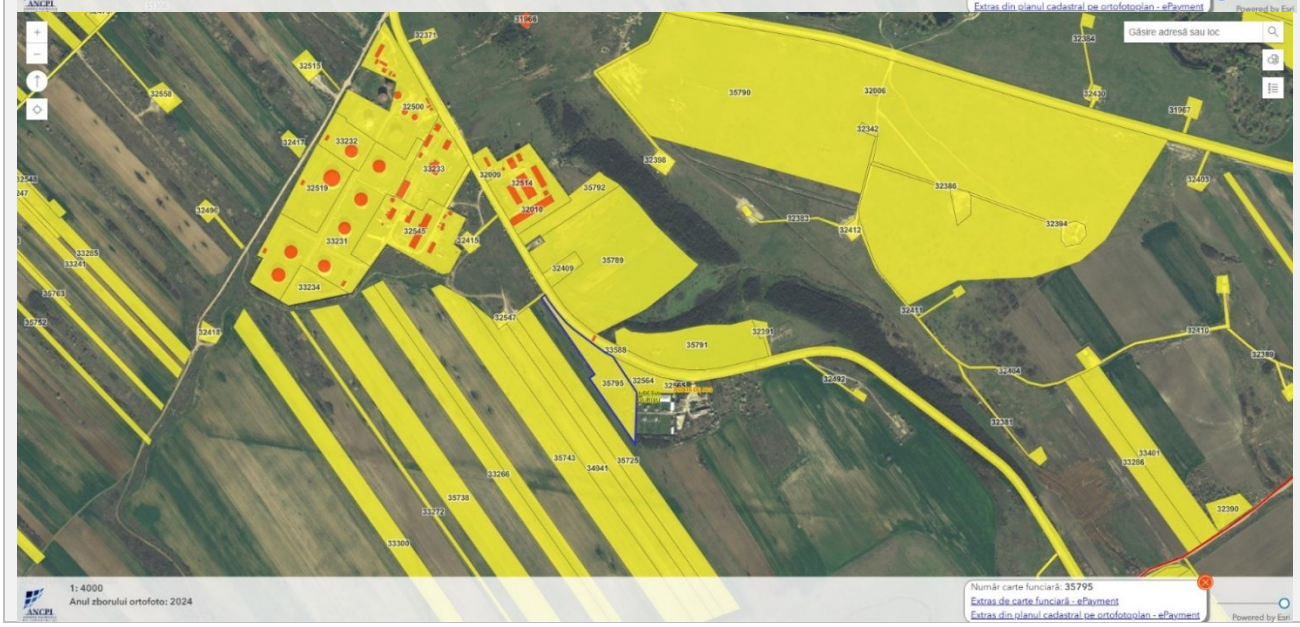
Identificarea proprietății s-a realizat pe baza numarului cadastral prin sistemul geoportal.
Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentantul clientului.

Sursa:http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

[3]Am cerut clientului să ne pună la dispoziție astfel de acte sau informații relevante, dacă acestea există.


Găsire adresă sau loc
1: 8000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 35795
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

Găsire adresă sau loc
JUDEȚUL GIURGIU
ROATA DE JOS
1: 2000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 35795
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri


Găsire adresă sau loc
1: 4000
Anul zborului ortofoto: 2024
Număr carte funciară: 35795
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Powered by Esri

2.4.5 Lucrări în curs

Nu este cazul.

2.4.6 Amenajări necesare

2.4.6.1 Amenajări externe

Specific terenurilor:

- ✍ Dotare utilitară rurala nesistematizata
- ✍ Nu există amenajări externe

2.4.6.2 Amenajări interne

Amplasamentul este pregătit de dezvoltare.
Nu există necesare amenajări speciale (nici interne).

2.4.7 Alte precizări

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 ”Tipuri ale valorii”, având următoarea definiție:

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

Conceptul de ”valoare de piață” presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

- Astfel de terenuri libere se tranzacționează in ultima perioada tot mai des;

Deși pe piața specifică a subiectului există foarte multe informații/tranzacții[4], am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone invecinate sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.
Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

[4] Necesare pentru a defini o ”valoare de piață”, în înțelesul mai sus definit

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing,compensări, etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.6 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- ***28.11.2025;***

2.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

Nu este cazul.

2.8 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în ***28.11.2025*** care este și data raportului**.**

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
  - 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 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 destinatarii unici, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

2.9.1 Restricții documentare

- Nu este cazul;

2.9.2 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către MITROI AURELIAN DUMITRU evaluator autorizat, reprezentant al S.C. ”ABSOLUT QUALITY” S.R.L.- membru corporativ ANEVAR.

Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schița cadastrală, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele faptice, la vecinătăți, acces, utilități), au fost analizate planurile existente și celelalte documente avute la dispoziție, primite odată cu comanda de la destinatar.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

2.9.3 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.10.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de carte funciara nr. 138240 din data de 03.11.2025;
- Extras de plan cadastral;
- Incheiere nr. 138240 din data de 03.11.2025;
- Hotararea Consiliului Local a Comunei Roata de Jos nr. 69 din data de 29.10.2025;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

2.10.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
  - Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numarului cadastral.
  - *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 reprezentantul clientului;*
- Informații privind piața specifică[5]:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
    - *olx.ro*
    - *lajumate.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - *http://directiaagricola.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 pieței 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 destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

2.11 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

2.11.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

- Nu este cazul;

În cazul terenurilor:

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenurilor și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

[5] informații privind oferte vânzări și altele

- Comparația directă;

2.11.2 Ipoteze semnificative

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[6] avute la dispoziție 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 ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale", precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar 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 Nu este cazul;
  Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea solului
  UTILITĂȚI Nu este cazul;
- Clasa ENERGETICĂ Nu este cazul;
- 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, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
  - ✓ Intenția generală , de continuare a exploatarii terenurilor pe segmentul de islaz comunal sau teren agricol.
  - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere 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.

[6]Echivalate a fi emise de către opersoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei,conform legii.

- METODOLOGIE Situația actuală a terenului agricol, scopul 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 scopul declarat: inchirirere.
  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.

2.11.3 Ipoteze semnificative speciale și particulare

În cazul de față ipoteze semnificative speciale[7], care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:
- Vezi sinteză

2.11.4 Efectul Ipotezelor adoptate

Destinatarul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor semnificative speciale[8], însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

2.12 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 scopul prezentului raport.
Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.
Prin utilizarea raportului solicitantul /destinatarul 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 solicitant/destinatar unic 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.

2.13 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, scopuri, șamd.;
Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți şi orice divizare[9] 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.

---

[7] Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):
- ✍ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
- ✍ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

[8] utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

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

2.14 Standarde utilizate

2.14.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, SC 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, client), 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
Glosar 2025

2.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.15.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").
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 unor terți fără acordul scris și prealabil al „ABSOLUT QUALITY SRL" și al UAT ROATA DE JOS.

2.15.2 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 scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.
Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.16 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul FUNDAMENTARII DECIZIEI DE CONCESIONARE.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 Documentare și raportare, convenite în prealabil cu solicitantul[10]. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte[11]) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Teren identificat prin:

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

Nr. cerere	138240
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196573706

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35795 Roata de Jos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Roata de Jos, TARLA 110, PARCELA 1285/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35795	7.362	Teren imprejmuit; TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR 69/29.10.2025 imprejmuit cu gard din beton intre punctele : 11-12; neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10,10-11,12-13,13-14,14-1. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
138240 / 03/11/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 69, din 29/10/2025 emis de CONSILIUL LOCL AL COMUNEI ROATA DE JOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 11684, din 31/10/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 11687, din 31/10/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC**	

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2 Elemente suplimentare de identificare

Nu este cazul.

3.1.3 Istoricul și utilizare

Nu se cunosc utilizări anterioare ale terenurilor.

[10]Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite
[11]Defalcate pe două canale de informare:
- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

Dotare utilitară rurala nu este total sistematizată.
Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

- Edificarea urbanistică generală.

3.1.4 Descrierea zonei

Terenuri evaluate:

- Situate în Comuna Roata de Jos, judetul Giurgiu;
- In extravilan
- Utilizate in scop agricol
- Cu deschidere la drumuri de exploatare/drum asfaltat

Amplasamentul este situat într-o zonă agricola de interes pe piata de specialitate cu terenuri fertile.

3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la fiecare teren se realizeaza:

- ✍ Din drum de exploatare/asfaltat

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea.

3.1.7 Utilități

Teren extravilan pasune, utilitati in zona.

3.1.8 Utilități. Regim special

Energie electrica la limita proprietatii.

3.1.9 Potențial și Intenție de dezvoltare

3.1.9.1 Investiția potențială (considerat și CMBU a terenurilor libere):

- Construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;

3.1.9.2 Dezvoltarea intenționată:

- ✍ Idem Investiția potențială
- ✍ Dezvoltare la CMBU a terenurilor libere

3.1.9.3 Stadiul avizării

- ✍ Nu este cazul

3.1.9.4 Stadiul dezvoltării

- ✍ Dotare utilitară rurală nesistematizată
- ✍ Terenuri agricole

3.1.9.5 Construcții în curs

Nu este cazul.

3.1.9.6 Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Nu este cazul.

3.1.10 Autorizația de construire

3.1.10.1 Autorizații existente

- ✍ Nu este cazul.

3.1.10.2 Autorizații în curs de obținere

- ✍ Nu este cazul.

3.1.10.3 Alte precizări

✍ Vezi dezvoltarea de la "CMBU"

3.2 Analiza pieței imobiliare[12]

3.2.1 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **terenuri agricole** situate în Comuna Roata de Jos si comunele invecinate, zone agricole de rang principal, nesistematizata total la cerințele specifice rurale.

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

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 sume de bani.

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

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

b) 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, etc.;

c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati 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;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. 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 proprietatii.

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

Principalele zone agricole ale României sunt: Câmpia Română, Câmpia de Vest, Podişul Moldovei, Podişul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei şi Podisul Getic.

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii şi mici (până la 100 ha);

- terenuri mari (peste 100 ha).

Piaţa terenurilor agricole este structurată, în general, în două segmente mari:

- piaţa primară: segmentul de piaţă compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), în general, doar cu titlu

[12] Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere/concesionare.
Participanții de pe această piața schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.
Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

de proprietate;

- piaţa secundară: segmentul de piaţă compus din parcele de teren comasate (50 -2.000 ha), în general, înregistrate în cartea funciară.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;

- societăți comerciale private;

- investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren deţin, în general, suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate.

Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole, în special în calitate de vânzători, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăţilor comerciale private sunt, în general, proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceştia achiziționează terenuri direct de la țărani sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini care vin să investească în România.

Cumpărătorii potențiali de terenuri agricole se împart, de regulă, în două categorii:

- companii locale/asociaţii agricole - care exploatează de obicei terenurile. Ei au cumparat deja suprafeţe mijlocii şi mari de terenuri şi doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deţinute, această categorie de cumpărători are în arendă altesuprafeţe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul. Această categorie este interesată în cumpărarea sau arendarea de terenuri învecinate.

- investitorii (majoritatea străini) - această categorie cumpără mai ales suprafețele mari şi foarte mari de teren, dar nu lucrează întotdeauna pământul cumpărat, scopul final fiind acela de a acumula şi comasa suprafețe mari de teren care mai tarziu sa fie revândute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piața analizată:

- situația juridică a terenurilor arabile: în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (intabulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neintabulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pepiață la vanzare "proiecte de achiziție" de terenuri care constau în suprafețe de până la 1.000 ha de teren arabil (în unele cazuri și peste acest prag de suprafaţă) denumite "nuclee" – la CF, caracterizate prin comasare foarte bună şi "terenuri viitoare" – la titlu, reprezentate de suprafețe de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, în unele cazuri) aflate în proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate în viitor (în decursul a doi-patru ani) cu scopul de a forma o zonă de acțiune de dimensiune mare (care prezintă un interes ridicat pentru companiile care lucreaza terenul – arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de către ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociază mai ușor cu vânzătorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le întabulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru ca, mai apoi, să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari intabulate într-un timp mai scurt decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neintabulate);

- cheltuieli ulterioare achiziţiei: se aplică în cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implică costuri cu intabularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad în incidența cumpărătorului și se regăsesc în prețul final de tranzacționare în cazul "achizițiilor de proiecte";

- gradul de comasare a parcelelor: este redat printr-un procent estimat, care reprezintă un nivel de apropiere/proximitate între parcelele de teren care formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este, de fapt, o percepţie de piaţă. Cu cât parcelele de teren sunt mai apropiate, cu atât este mai ușor de a lucra pământul şi, astfel, terenul are o valoare mai mare. Există aproximativ patru grade de comasare, după cum urmează: sub 40%, între 40% şi 60%, între 60% și 80%. Gradul cu cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%. Din analiza de piaţă a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferenţă de preţ între fiecare din cele patru intervale.

- topografia: este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formează proprietatea tranzacționată.

Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizează terenurile arabile: plan (prezența în zonele de câmpie – Câmpia Română, Câmpia de Vest şi mai puţin în zonele de podiș), semicolinar (prezența preponderent în zonele de podiș – Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența în zonele înalte ale podișurilor și mai frecvent în zona Podișului Getic).

- clasa de fertilitate a solului: împarte terenurile arabile în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacţiei pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilormamă, adâncimea apelor freatice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă urmatoarele categorii de calitate:

1. terenurile din clasa I de fertilitate – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă niciun proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlăștinire, iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%;

2. terenurile din clasa II de fertilitate – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlăştinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare;

3. terenurile din clasa a III-a de fertilitate – sunt terenuri în care încep sa apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfăcător;

4. terenurile din clasa a IV-a de fertilitate – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantații de vii, pomi și pajiști, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii;

5. terenurile din clasa a V-a de fertilitate – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiţii nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosinţe sunt păşunile, fânețele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se află pe turbării, mlaștini sau zone cu inundaţii de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole, în ansamblul ei, se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie.

- existența utilităților: pentru terenurile din "piață secundară" diferenţele ţin seama şi de existenţa sistemelor de irigare (canale de irigaţii amenajate şi funcționale). Din informațiile de pe piață națională, terenurile arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practică agricultura în România bazându-se în principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor.

Având în vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața națională, identificăm trei segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- zona Câmpiei de Vest (județele Timiș, Arad şi Bihor) unde se înregistrează o cerere ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calităţii solului (o zonă în vestul jud. Timiş unde solul are calitatea I și în rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – câmpie de acumulare și campie tabulară și semicolinar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar);

- zona Câmpiei Române și a Podișului Dobrogei unde se înregistrează o cerere relativ ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan în Câmpia Română şi semicolinar în zona Podişului Dobrogei), dar și rutele de acces către portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunăre și reţea dezvoltată de transport feroviar);

- zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei unde se înregistrează o cerere medie-scazută pentru terenuri arabile sub aspectul calității slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolinar) și infrastructura de transport bună (dar la o distanță mare de portul Constanța).

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri agricole este mare ca interes în ultima perioadă.

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati

care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri extravilane agricole este ridicata, ofertele fiind similare cu solicitarile din piata.

Prețul terenurilor agricole va mai continuă să crească și în acest an, mai ales că sunt semne clare că interesul a rămas foarte mare pentru această piață.

Fermierii cumpără în continuare teren, ceea ce va duce mai departe la creșteri de preț de cel puțin 5-8% în acest an.

În ciuda faptului că legea tranzacțiilor cu terenuri le oferă comunităților locale întâietate la achiziție, cei care au capacitatea să investească sunt tot străinii.

De la 1 ianuarie 2014, de când a fost liberalizată piața funciară, fermierii români au asistat la un adevărat asediu dat de investitorii străini dornici să cumpere terenuri agricole ieftine. Acum, peste 70% din suprafață este deținută de americani, italieni, francezi, danezi sau olandezi. „Banatul este deținut aproape în totalitate de italieni. Acum nu se mai poartă războaie, acum ești cumpărat bucată cu bucată", a declarat, pentru EVZ, Laurențiu Baciu, președintele Ligii Asociațiilor Producătorilor Agricoli din România (LAPAR).

Într-un clasament al cumpărătorilor de teren agricol în România, pe primele locuri se află Italia, urmată de Germania și de țările arabe. Cele mai active trei zone ale țării, în funcție de numărul de dosare înregistrate cu oferte de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, sunt Timiș, Vaslui și Arad.

Peste un milioan de hectare de tern arabil se află în proprietatea străinilor, din care 23,4% aparţine italienilor, 15,5% - nemţilor, 10% - arabilor, 8,2% - ungurilor, 6,2 % - spaniolilor, 6,1% - austriecilor şi 4,5% - danezilor, potrivit companiei AgroIntelligence SISA, care oferă consultanţă în sectorul agroalimentar, şi care a ajuns la aceste rezultate analizând raportoarele notariale.

Situaţia actuală a pieţei funciare a determinat fermierii şi reprezentanţii acestora să solicite modificarea legii privind vânzarea terenurilor agricole, astfel încât investitorii străini sa nu mai poată să cumpere suprafeţe mari de teren, ci să fie încurajaţi să lucreze terenuri luate în arendă.

Porivit zf.ro, românii sunt dezavantajaţi faţă de străini în ceea ce priveşte accesul la fiinţarea pentru achiziţionarea de terenuri agricole pentru că investitorii străini beneficiază de dobânzi mai mici din parte băncilor sau de dobânzi subvenţionate de stat, în timp ce în România dobânzile sunt prohibitive.

Potrivit companiei Hitch&Mosher factorii importanţi în determinarea preţurilor de vânzare ţin de gradul de comasare al terenurilor, de situaţia cadastrală a acestora, de existenţa logisticii necesare pentru o agricultură performantă şi, nu în ultimul rând, de calitatea naturală a terenurilor. Investitorii sunt, în general, interesaţi de achiziţionarea unor suprafeţe mari de teren, din perspectiva randamentului investiţional pe care îl obţin.

Parcurile fotovoltaice reprezintă o investiție importantă în dezvoltarea surselor de energie regenerabilă, având un impact semnificativ asupra reducerii costurilor de energie și a amprentei de carbon. Însă, pentru a înțelege pe deplin potențialul unui parc fotovoltaic, este esențial să cunoști capacitatea de producție a acestuia și condițiile necesare pentru a atinge performanțele maxime.

Descoperă în continuare factorii care influențează producția de energie a unui parc fotovoltaic, cum ar fi amplasarea, tipul de echipamente utilizate și condițiile climatice, precum și pașii ce trebuie urmați pentru a asigura o funcționare eficientă pe termen lung.

Ce este un parc fotovoltaic și cum funcționează? Avantaje

Un parc fotovoltaic este un complex de panouri solare care captează lumina soarelui și o transformă în energie electrică. Acest proces este cunoscut sub denumirea de conversie fotovoltaică. Panourile sunt compuse din celule fotovoltaice care generează curent electric atunci când sunt expuse la lumina soarelui. Parcurile fotovoltaice pot fi conectate la rețeaua națională de electricitate pentru a alimenta mai multe gospodării sau pot fi utilizate pentru a alimenta o singură clădire sau proprietate.

Avantajele parcurilor fotovoltaice

Unul dintre principalele avantaje ale unui parc fotovoltaic este că energia solară este o sursă de energie regenerabilă. Acesta este un aspect important în contextul actual, în care există o preocupare crescută pentru protejarea mediului și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. Parcurile fotovoltaice nu produc emisii dăunătoare și nu poluează mediul, având astfel un impact pozitiv asupra mediului înconjurător.

Un alt avantaj major al parcurilor fotovoltaice este eficiența lor. Ele sunt o modalitate eficientă de a genera electricitate, deoarece costurile de întreținere și operare sunt relativ mici. De asemenea, în anumite condiții, pot genera mai multă energie decât este necesară pentru consum propriu, ceea ce permite vânzarea surplusului de energie către rețeaua de electricitate.

Pe lângă beneficiile ecologice, există și avantaje economice semnificative. Parcurile fotovoltaice pot genera economii semnificative la facturile de energie. În funcție de dimensiunea parcului și de cantitatea de energie produsă, aceste economii pot fi substanțiale. De asemenea, în unele cazuri, pot chiar genera venituri prin vânzarea surplusului de energie.

Independența energetică este un alt avantaj important al parcurilor fotovoltaice. Acestea permit utilizatorilor să devină mai independenți energetic, ceea ce este un mare beneficiu pentru zonele îndepărtate sau izolate unde accesul la rețeaua națională de electricitate poate fi dificil sau costisitor.

Calculul potențialului de producție al unui parc fotovoltaic

Calculul potențialului de producție al unui parc fotovoltaic este un proces complex care necesită a fi luate în considerare mai multe variabile. Un mod comun de a face acest lucru este prin calculul puterii instalate, înmulțit cu numărul de ore de soare pe zi și eficiența panourilor solare. Puterea instalată se referă la capacitatea totală a panourilor solare din parc, în timp ce numărul de ore de soare reprezintă timpul mediu în care panourile sunt expuse la lumina directă a soarelui pe parcursul unei zile. Eficacitatea panourilor solare poate varia în funcție de tipul și calitatea acestora.

Producția de energie a unui parc fotovoltaic poate fi influențată de mai mulți factori. Condițiile meteorologice, cum ar fi cantitatea de soare și temperatura, sunt extrem de importante, deoarece panourile solare produc mai multă energie în zilele însorite și mai puțină energie atunci când este înnorat sau rece. Calitatea echipamentelor, orientarea și înclinarea panourilor solare, precum și eventualele obstacole care ar putea bloca lumina soarelui, pot, de asemenea, să afecteze productia de energie.

Calcul potențial producție parc fotovoltaic – exemplu

Să luăm în considerare un exemplu practic. Dacă un parc fotovoltaic are o putere instalată de 1 MW, este expus la soare timp de 5 ore pe zi și panourile au o eficiență de 20%, atunci producția zilnică de energie ar fi de 1 MW * 5 ore * 20% = 1 MWh. Atenție, însă: acest calcul este simplificat și nu ia în considerare variațiile de performanță ale panourilor solare sau fluctuațiile condițiilor meteorologice.

Există și mai multe tehnologii și inovații care pot crește producția de energie a unui parc fotovoltaic. De exemplu, utilizarea unor panouri solare mai eficiente sau sisteme de urmărire a soarelui, care își ajustează poziția pentru a maximiza expunerea la soare, poate duce la o producție de energie mai mare. De asemenea, optimizarea poziționării panourilor pentru a minimiza umbrirea poate, de asemenea, să crească producția.

Condiții de amplasare pentru un parc fotovoltaic

Pentru a instala un parc fotovoltaic eficient, este esențial de luat în considerare câteva condiții de amplasare. Prima condiție, și poate cea mai importantă, este experiența solară. Parcul fotovoltaic are nevoie de o cantitate semnificativă de lumină solară pentru a funcționa la capacitate maximă. Asta înseamnă că locația optimă va avea un număr mare de zile însorite pe an. Din acest motiv, zonele cu o medie anuală de 2.500-3.000 de ore de soare, cum ar fi cele din sudul României, sunt considerate ideale pentru instalarea parcurilor fotovoltaice. În plus, înclinația solară, adică unghiul la care razele solare ating suprafața panourilor, trebuie să fie luată în considerare pentru a optimiza captarea luminii.

A doua condiție este spațiul. Parcurile fotovoltaice necesită o suprafață generoasă de teren. De exemplu, pentru a produce 1 MW de energie, se estimează că este nevoie de aproximativ 2 ha de teren. De asemenea, terenul trebuie să fie relativ plat pentru a permite montarea eficientă a panourilor solare. Un teren înclinat sau neregulat poate adăuga costuri suplimentare la instalare și poate reduce eficiența panourilor.

A treia condiție este accesul la rețeaua de electricitate. Energia produsă de parc trebuie să poată fi transportată în rețea, ceea ce înseamnă că trebuie să existe o infrastructură de transport adecvată în zonă. În lipsa unei astfel de infrastructuri, costurile de conectare la rețea pot fi semnificative.

În final, aspectele de mediu sunt de asemenea esențiale. Parcul fotovoltaic trebuie să fie amplasat într-un loc unde nu va avea un impact negativ semnificativ asupra mediului. De exemplu, defrișarea pădurilor pentru a face loc parcului nu este o practică sustenabilă. În plus, trebuie să se țină cont de eventualele restricții legale sau de zonare care ar putea exista în zonă. În România, de exemplu, există zone protejate în care nu este permisă construcția de parcuri fotovoltaice.

Cum să calculezi eficiența unui parc fotovoltaic?

Eficiența unui parc fotovoltaic se referă la capacitatea acestuia de a converti energia solară în energie electrică. Această măsurătoare, exprimată în procente, este influențată de mai mulți factori, inclusiv calitatea echipamentelor, condițiile de mediu și modul în care sunt întreținute panourile solare.

Există mai multe aspecte tehnice care trebuie luate în considerare atunci când se calculează eficiența unui parc fotovoltaic. Acestea includ tipul și calitatea panourilor solare, eficiența inverterelor (care poate varia între 93 și 99%), orientarea și înclinarea panourilor, precum și umbrele potențiale care pot apărea.

Eficiența unui parc fotovoltaic se poate calcula prin înmulțirea eficienței panourilor solare cu cea a inverterelor, apoi rezultatul este împărțit la 100. Aceasta este o metodă simplificată, dar există și alte formule mai complexe care pot lua în considerare și alți factori.

Trebuie menționat că există și alți factori care pot influența eficiența unui parc fotovoltaic. Aceștia includ temperatura, nivelul de radiație solară, vântul sau praful. De exemplu, performanța lor poate scădea cu 0,5% pentru fiecare grad Celsius peste 25 de grade. În plus, o întreținere corectă a panourilor solare este esențială, deoarece acestea pot pierde din performanță dacă nu sunt curățate regulat.

Normativele și reglementările legale în construcția și operarea unui parc fotovoltaic

Normativele și reglementările legale în construcția și operarea unui parc fotovoltaic sunt elemente esențiale pentru funcționarea corectă și eficientă a acestora. Astfel, în funcție de jurisdicția în care se află parcul, pot fi aplicate reglementări naționale și internaționale privind construcția, operarea, întreținerea și dezactivarea acestor facilități. În plus, pentru a opera în parametri legali, este necesară obținerea unor autorizații și permise specifice.

Standardele de siguranță și protecția mediului sunt alte aspecte reglementate strict. Acestea includ reguli privind manipularea și depozitarea materialelor periculoase, măsuri de prevenire a incendiilor, protecția faunei și florei locale, gestionarea deșeurilor și măsurile de atenuare a impactului asupra peisajului. De exemplu, Directiva 2009/28/CE a Uniunii Europene pune accent pe protecția mediului în cazul surselor de energie regenerabilă, inclusiv energia solară.

Conexiunea la rețea și vânzarea energiei produse sunt alte subiecte importante reglementate de legislație. În multe țări, există obligativitatea conectării la rețea, iar pentru aceasta sunt necesare anumite cerințe tehnice. De asemenea, sunt stabilite tarife pentru injectarea energiei în rețea și reglementări privind vânzarea energiei. Agenția Internațională pentru Energie Regenerabilă (IRENA) oferă resurse detaliate despre aceste aspecte.

În final, operatorii de parcuri fotovoltaice au responsabilități și obligații specifice. Acestea includ asigurarea întreținerii și funcționării în condiții de siguranță a parcului, respectarea reglementărilor privind protecția mediului, plata taxelor și impozitelor datorate și raportarea diverselor informații către autorități.

Cum să optimizezi producția într-un parc fotovoltaic?

Optimizarea producției unui parc fotovoltaic poate fi realizată prin concentrarea asupra unor aspecte cheie precum:

Alegerea componentelor potrivite – un factor esențial în optimizarea producției. Calitatea și eficiența energetică a panourilor solare, invertorului și a altor componente ale sistemului pot avea un impact semnificativ asupra performanței globale a parcului.

Orientarea și înclinarea panourilor solare – care reprezintă, de asemenea, elemente importante. În general, panourile ar trebui să fie orientate spre sud și inclinate la un unghi egal cu latitudinea locației. Totuși, acest lucru poate varia în funcție de condițiile specifice ale terenului și climei.

Întreținerea regulată a parcului fotovoltaic, esențială pentru a menține eficiența acestuia. Tocmai de aceea, panourile solare trebuie curățate, componentele sistemului verificate și orice probleme sau defectiuni remediate imediat.

Totodată, utilizarea tehnologiei de urmărire a soarelui poate crește semnificativ producția de energie. Acest sistem ajustează poziția panourilor solare pe parcursul zilei pentru a maximiza expunerea la soare.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una medie.

Dacă acum 3-4 ani, tranzacţiile cu terenuri agricole erau rare, nu acelaşi lucru putem spune în prezent, când numărul ofertelor a ajuns la câteva mii de la începutul acestui an. Odată cu liberalizarea pieţei funciare în Romania, la 1 ianuarie 2014, preţul terenurilor agricole s-a dublat şi chiar s-a triplat în anumite zone.

România are a șasea suprafață agricolă din UE cu 13,6 milioane de hectare, dintre care 8,5 milioane de hectare arabile și o poziție privilegiată în ecuația mondială a materiilor prime agricole prin ieșirea de la Marea Neagră.

Prețul terenurilor agricole este în continuă creștere. Cele mai căutate sunt suprafețe care au acces la drumuri importante sau care sunt în apropierea localităților și pot fi transformate în suprafețe intravilane, scoțându-le astfel din circuitul agricol.

3.2.4 Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Din informatiile detinute de evaluator, putem afirma ca au fost identificate oferte pentru acest tip de proprietate.

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este o *una în echilibru relativ cu o ușoară oferta mai mare decât cererea* .

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zona
- Alte Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
    - Cotații: 6.000-10.000 euro/ha
    - Tendințe de crestere usoara a preturilor

📖 A se vedea suplimentar și anexa. -- "" Extras din analiza de piață"

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
    - Ofertele de vânzări terenuri în zona –ele variază în general în intervalul *6.000-10.000 euro/ha*

ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

3.3 Cea mai bună utilizare

3.3.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar ca fiind:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare, ca o etapă esenţială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanţii de pe piaţă, dar şi evaluatorul, selectează informaţiile comparabile de piaţă. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea rezidentiala nu este fezabila financiar iar utilizarea industriala nu este permisa legal – terenuri agricole.

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, construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;.

3.3.2 Încadrare conform URBANISM

Liu[13]:

- Zona agricola

3.3.3 Utilizări ADMISE

- Construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;

3.3.4 Limitări conform URBANISM

Nu este cazul.

3.3.5 Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Dezvoltarea intenționată:

- Construirea, dezvoltarea si operarea unui parc energetic modern;.

3.3.6 Alternative

- Nu este cazul

3.3.7 Concluzii subiect

Concluzie:

Terenuri pe care se pot dezvolta parcuri fotovoltaice.

3.3.8 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

- Cele două sunt în concordanță
- A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

[13] Zona este caracterizată de funcţiunea agricola

Evaluarea terenurilor

3.3.9 Metodologie

Valoarea de piață a terenurilor trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
Metodele[14] de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă[15]**
- **Metode alternative[16]**

3.3.10 Particularități de definire teren

Terenurile au caracteristici favorabile prezentate anterior.
Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

3.3.11 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- Comparația directă.

3.3.12 Comparația directă

3.3.12.1 Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenurilor subiect.
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 multitudinii tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

✍ drepturile de proprietate transmise[17], condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea[18].

3.3.12.2 Unitate de comparatie

A fost ales prețul unitar, euro/ha teren.
Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

3.3.12.3 Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri [19]

✍ Teren cu suprafata mica ca cel subiect,
✍ cu potențial de dezvoltare pe segmentul mixt
✍ situat în zona UAT Roata de Jos, judetul Giurgiu.
✍ astfel de terenuri libere sunt frecvent ofertate pe piață,

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

✍ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU similar

---

[14] Recomandate și de GEV 630
[15]Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă
- atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

[16]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

[17]Inclusiv restricții legale
[18]Inclusiv CMBU, prin diferențelegate de optimizarea utilizării
[19] vezi ”Particularități de definire teren”

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

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-arabil-de-147-hectare-n-giurgiu-IDzgbq

Teren arabil de 147 hectare în Giurgiu

1 035 720 € 1 €/m²

Roata De Jos, Roata De Jos, Giurgiu

Tudor Trașcă
PROPERTY LAB - ARAD
0730 650 235

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1479600 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	200 x 7398 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere
Teren arabil de 147 hectare în Giurgiu

Vă prezentăm o oportunitate excepțională de investiție în teren agricol în Giurgiu, unul dintre cele mai fertile și promițătoare teritorii agricole din România.

Caracteristici Cheie:

Locație: Giurgiu, România
Suprafață Totală: 147.96 Hectare
Subdiviziuni Disponibile:

Baneasa 6.42 Hectare
Daia 1.75 Hectare
Gogosari 4.59 Hectare
Izvoarele 9.81 Hectare
Marsa 11.23 Hectare
Oinacu 4.38 Hectare
Rasuceni 8.35 Hectare
Roata De Jos 81.29 Hectare
Toporu 20.14 Hectare

Aceste terenuri sunt ideale pentru investiții agricole diverse, inclusiv culturi cerealiere, legumicultură extinsă, sau pentru dezvoltarea proiectelor agroturistice.

Beneficii și Potențial:

Soluri fertile și climă favorabilă pentru producție agricolă de calitate.
Acces ușor la resurse de apă și infrastructură adecvată pentru exploatare agricolă.
Diversitatea suprafețelor și localizarea în diverse localități oferă flexibilitate în planificarea și diversificarea investițiilor.

Contact și Informații Suplimentare:

Dacă sunteți un fermier pasionat, un investitor în agricultură sau căutați să extindeți activitățile dvs. agricole, această oportunitate nu trebuie ratată.

Pentru mai multe informații, ne puteți contacta oricând.

Teren extravilan in suprafata de 81.29 ha, localizat in Comuna Roata de Jos, judet Giurgiu.
Pret 7.000 euro/ha

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-arabil-40-ha-teleorman-IDENoT

Vand teren arabil 40 ha Teleorman

340 000 € 1 €/m²

Sarbeni, Sarbeni, Teleorman

ALL LANDS SRL

ALL LANDS SRL

0723 154 152

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	400000 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

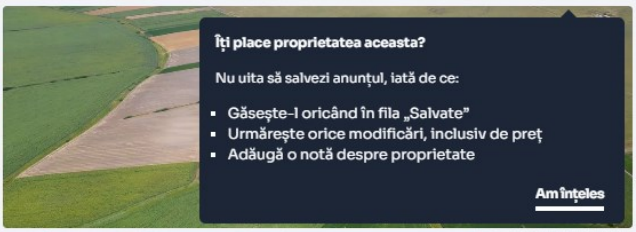
Vand teren arabil in suprafata de 40 ha situat in localitatea Sarbeni jud. Teleorman.

Terenul este compact .

Teren extravilan in suprafata de 40 ha, localizat in Comuna Sarbeni, judet Teleorman

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-arabil-de-318-hectare-n-teleorman-IDzqb4



Teren arabil de 318 hectare în Teleorman

2 229 430 € 1 €/m²

Videle, Teleorman

Tudor Trașcă
PROPERTY LAB - ARAD
0730 650 235

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3184900 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	2000 x 1592 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere
Teren arabil de 318 hectare în Teleorman

Vă prezentăm o oportunitate excepțională de investiție în teren agricol în Teleorman, unul dintre cele mai fertile și promițătoare teritorii agricole din România.

Caracteristici Cheie:

Locație: Teleorman, România
Suprafață Totală: 318.49 Hectare
Subdiviziuni Disponibile:

Alexandria 2.26 Hectare
Beuca 7.83 Hectare
Blejesti 2.05 Hectare
Bogdana 0.71 Hectare
Botoroaga 1.73 Hectare
Bragadiru 5.07 Hectare
Calinesti 1.94 Hectare
Cervenia 0.39 Hectare
Cosmesti 0.92 Hectare
Crangeni 3.92 Hectare
Crevenicu 0.83 Hectare
Dracea 0.21 Hectare
Dracsenei 3.20 Hectare
Draganesti-vlasca 0.90 Hectare
Furculesti 0.21 Hectare
Galateni 0.35 Hectare
Izvoarele 1.00 Hectare
Lita 1.23 Hectare
Lunca 2.66 Hectare
Magura 47.02 Hectare
Maldaeni 6.56 Hectare
Marzanesti 9.68 Hectare
Nanov 1.08 Hectare
Necsesti 6.06 Hectare
Nenciulesti 1.42 Hectare
Olteni 5.17 Hectare
Orbeasca 19.15 Hectare
Piatra 0.13 Hectare
Plopii-slavitesti 0.42 Hectare
Plosca 0.67 Hectare
Poeni 30.94 Hectare
Poroschia 0.16 Hectare
Putineiu 0.17 Hectare
Radoiesti 3.61 Hectare
Rasmiresti 0.25 Hectare
Saceni 0.75 Hectare
Salcia 3.58 Hectare
Scrioastea 4.49 Hectare
Sfintesti 0.13 Hectare
Silistea 6.19 Hectare
Smardioasa 8.55 Hectare
Stejaru 6.00 Hectare
Storobaneasa 13.61 Hectare

Talpa 2.69 Hectare
Tatarastii De Jos 6.59 Hectare
Tatarastii De Sus 0.17 Hectare
Tiganesti 3.46 Hectare
Trivalea-mosteni 2.87 Hectare
Roata de Jos 0.99 Hectare
Vedea 7.57 Hectare
Videle 50.89 Hectare
Viisoara 0.84 Hectare
Virtoape 27.60 Hectare
Zambreasca 1.60 Hectare

Aceste terenuri sunt ideale pentru investiții agricole diverse, inclusiv culturi cerealiere, legumicultură extinsă, sau pentru dezvoltarea proiectelor agroturistice.

Beneficii și Potențial:

Soluri fertile și climă favorabilă pentru producție agricolă de calitate.
Acces ușor la resurse de apă și infrastructură adecvată pentru exploatare agricolă.
Diversitatea suprafețelor și localizarea în diverse localități oferă flexibilitate în planificarea și diversificarea investițiilor.

Contact și Informații Suplimentare:

Dacă sunteți un fermier pasionat, un investitor în agricultură sau căutați să extindeți activitățile dvs. agricole, această oportunitate nu trebuie ratată.

Pentru mai multe informații, ne puteți contacta oricând.
Teren extravilan in suprafata de 30,94 mp, localizat in Comuna Poeni, judet Teleorman

3.3.12.4 Grilă de calcul -comparație directă

Anexa 1A

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		7000,00	8500,00	7000,00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		-3%	-3%	-5%
		-210,00	-255,00	-350,00
Preţ ajustat (Euro / ha)		6790,00	8245,00	6650,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (Euro / ha)		6790,00	8245,00	6650,00
Restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (Euro / ha)		6790,00	8245,00	6650,00
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	28-nov-25	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (Euro / ha)		6790,00	8245,00	6650,00

Localizare	***Comuna Roata de Jos, Tarlaua 110, Parcela 1285/1, judet Giurgiu***	***Comuna Roata de Jos, judet Giurgiu***	***Comuna Sarbeni, judet Teleorman***	***Comuna Poeni, judet Teleorman***
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	5%
		0,0	0,0	332,5
Preţ ajustat (Euro / ha)		6790,00	8245,00	6982,50
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**7.362 mp**	**812.900 mp**	**400.000 mp**	**309.400 mp**
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	**0,7362 ha**	**81,2900 ha**	**40,0000 ha**	**30,9400 ha**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-7,7%	-3,1%	-2,9%
		-537,03	-261,76	-201,36
Preţ ajustat (Euro / ha)		6252,97	7983,24	6781,14
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energie electrica la limita proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		15%	15%	15%
Preţ ajustat (Euro / ha)		7190,92	9180,73	7798,31
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinatie / Utilizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (Euro / ha)		7190,92	9180,73	7798,31
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (Euro / ha)		7190,92	9180,73	7798,31
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum asfaltat	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare
ajustare pentru acces teren (Euro / ha)		5%	5%	5%
		359,5	459,0	389,9
Preţ ajustat (Euro / ha)		7550,47	9639,76	8188,23
ajustare totală netă		-177,33	197,43	521,21
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		-2,61%	2,39%	7,84%
ajustare totală brută		896,72	720,95	923,92
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		13,21%	8,74%	13,89%
Preţ ajustat (Euro / ha)	**9639**	7550,47	9639,76	8188,23

Suprafata teren extravilan mp =	***7.362,00***		
Suprafata teren extravilan ha =	***0,7362***		***49063,0***
Curs Euro=	***5,0901***		
Valoare teren extravilan =	***7.096***	***euro***	
Valoare teren extravilan =	***36.119***	***lei***	

Comparabilele A, B, C utilizate sunt oferte si nu s-a concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3-5%.			
Explicatii ajustari :			
Localizare	0%	0%	5%
Localizare: S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila C intrucat este localizata intr-o zona inferioara.			
Caracteristici fizice (suprafata)	-7,7%	-3,1%	-2,9%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe metrul patrat de teren creste proportional cu cresterea suprafetei.			
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	15,0%	15,0%	15%
Utilitati: S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele intrucat nu beneficiaza de retea de energie electrica in zona.			
Zonare / Destinatie / Utilizare	0%	0%	0%
Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.			
Stare teren	0%	0%	0%
Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.			
Acces teren / Vizibilitate	5%	5%	5%
Acces teren / Vizibilitate: Au fost aplicate ajustari pozitive pentru toate comparabilele, acestea avand acces la drumuri de exploatare.			

	SUBIECT	COMPARABILE		
Teren	Comuna Roata de Jos, Tarlaua 110, Parcela 1285/1, judet Giurgiu	Comuna Roata de Jos, judet Giurgiu	Comuna Sarbeni, judet Teleorman	Comuna Poeni, judet Teleorman
suprafata (mp)	7.362 mp	812.900 mp	400.000 mp	309.400 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		7.000 €/mp	8.500 €/mp	7.000 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energie electrica la limita proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum asfaltat	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare

3.3.12.5 Rezultat comparație directă:

7.096 euro
36.119 lei

3.3.13 Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenurilor .
Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenurile subiect.

3.3.14 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a terenului extravilan, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

7.096 euro
36.119 lei

3.3.15 DETERMINAREA VALORII REDEVENTEI

Calcul redeventa teren categoria de folosinta arabil 0,7362 ha				
	Valoarea totala a terenului in lei	**Valoarea totala a terenului in euro**	**Valoarea terenului in lei pentru un ha**	**Valoarea terenului in euro pentru un ha**
	36.119 lei	7.096 €	49.063 lei	9.639 €
Perioada de timp (ani)	10	10	10	10
Valoare redeventa pe an	**3.612 lei**	**710 €**	**4.906 lei**	**964 €**
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare redeventa pe luna	**301 lei**	**59 €**	**409 lei**	**80 €**

ABSOLUT QUALITY SRL este membru corporativ cu autorizatia nr. 0622
Ev. MITROI AURELIAN-DUMITRU
Specializarea EPI, EBM, EI
Leg. nr. 14232

4 ANEXE

4.1 Fotografii relevante

4.2 Documente

ANEXA 4.1- EXTRAS FOTOGRAFII

ANEXA 4.2 Extras documente

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

Nr. cerere	138240
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196573706

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35795 Roata de Jos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Roata de Jos, TARLA 110, PARCELA 1285/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35795	7.362	Teren imprejmuit; TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR 69/29.10.2025 imprejmuit cu gard din beton intre punctele : 11-12; neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10,10-11,12-13,13-14,14-1. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
138240 / 03/11/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 69, din 29/10/2025 emis de CONSILIUL LOCL AL COMUNEI ROATA DE JOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 11684, din 31/10/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 11687, din 31/10/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC**	

C. Partea III. SARCINI .

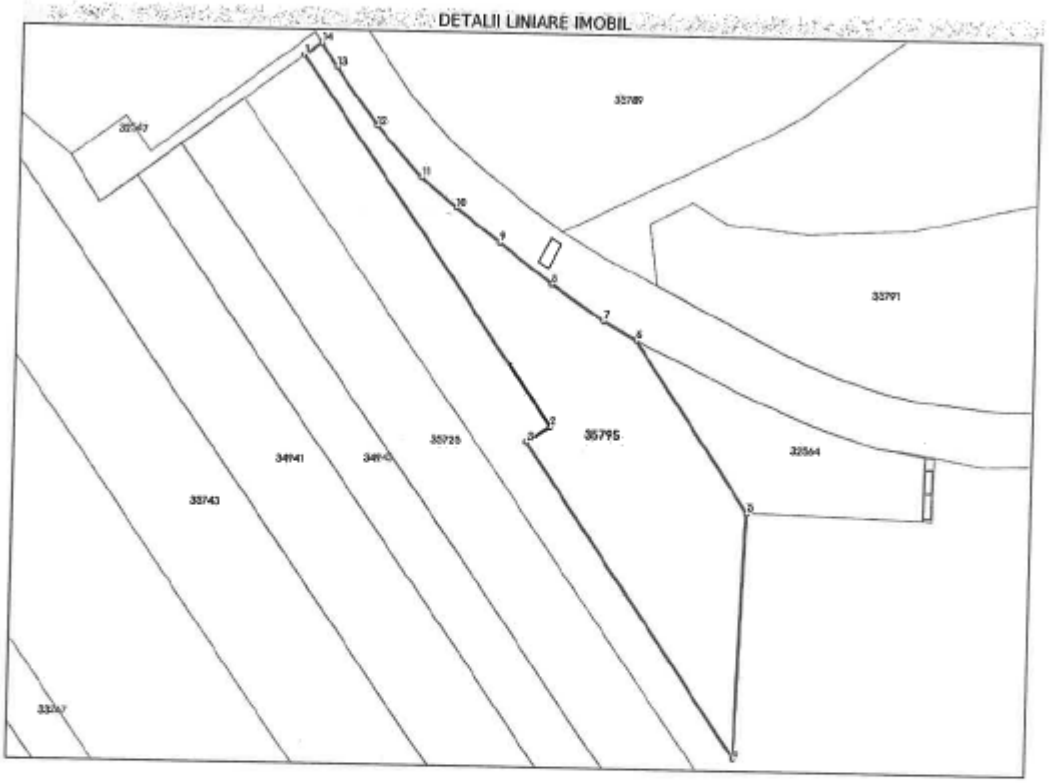
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35795	7.362	TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR 69/29.10.2025 imprejmuit cu gard din beton intre punctele : 11-12; neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10,10-11,12-13,13-14,14-1. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.362	110	1285/1	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	149.052
2	3	9.284
3	4	127.552
4	5	82.564
5	6	69.332

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [m] (m)
6	7	12.632
7	8	21.226
8	9	22.532
9	10	18.743
10	11	15.449
11	12	22.836
12	13	23.857
13	14	9.605
14	1	6.964

**** 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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
07-11-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
FLORIN BADILA
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu
Adresa: Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Sc. B, Tel. 0246/216444

Nr.cerere	138240
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC
Domiciliul Jud. Giurgiu, UAT Roata de Jos, Loc. Roata de Jos, Str REPUBLICII, Nr. 65

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **138240** din data **03-11-2025**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepţia documentaţiei cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentaţia depusă spre recepţie, s-a constatat că identificarea şi localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare şi in consecinţă, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidenţa OCPI GIURGIU cu numărul cadastral

1) **35795**, Jud. Giurgiu, TARLA 110, PARCELA 1285/1, UAT Roata de Jos, tarlaua 110, parcela 1285/1, nr. titlu de proprietate 69, in suprafaţă măsurată de 7362 mp şi suprafaţă din acte 7362 mp,

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI GIURGIU la data: 05-11-2025.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
Razvan-Ionut Burciu

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Sc. B, Tel. 0246/216444

Nr.cerere	138240
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 35795 / UAT Roata de Jos

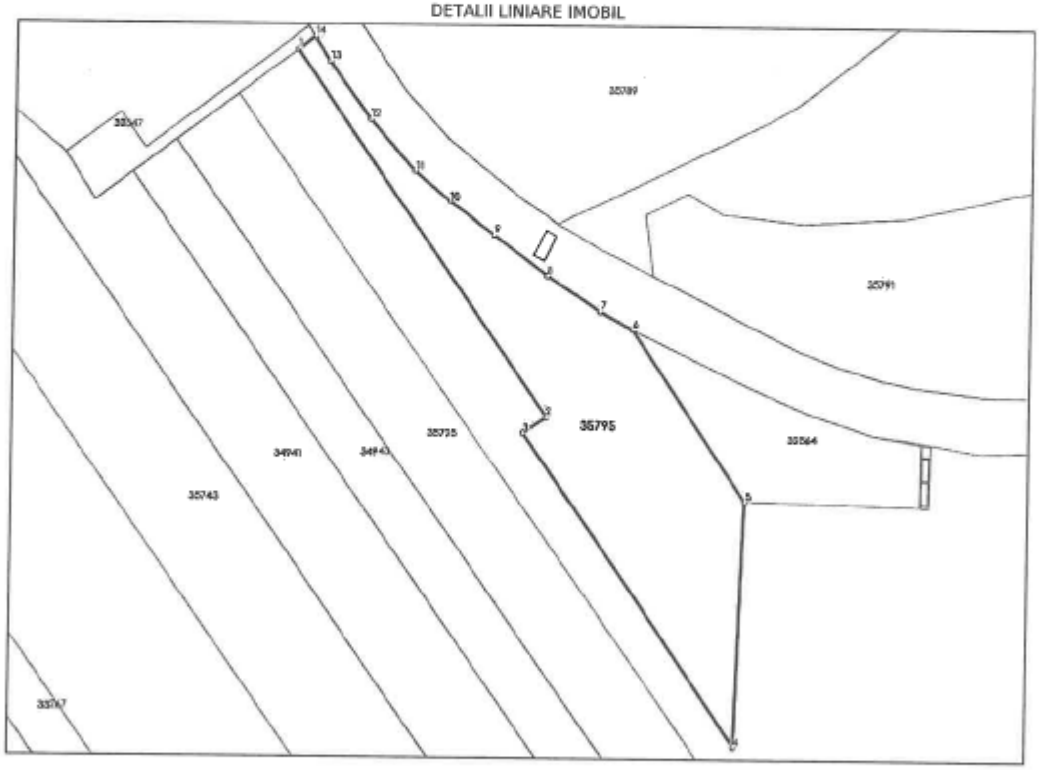
TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Roata de Jos, TARLA 110, PARCELA 1285/1

Comuna/Oraş/Municipiu: Roata de Jos

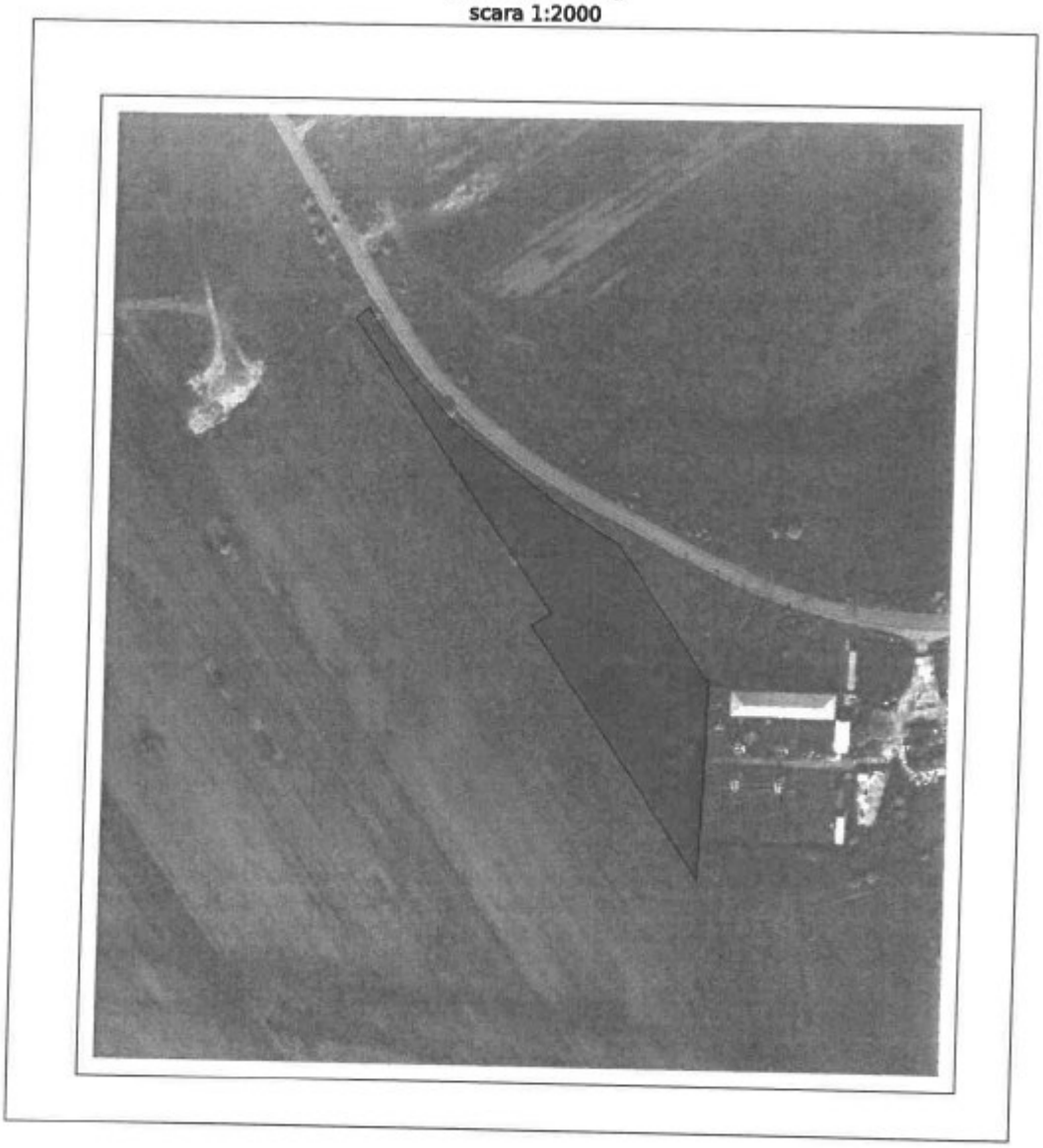
Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
35795	7362	TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR 69/29.10.2025 imprejmuit cu gard din beton intre punctele : 11-12; neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10,10-11,12-13,13-14,14-1. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.362	110	1285/1	
	TOTAL:		**7.362**			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	149.052
2	3	9.284
3	4	127.552
4	5	82.564
5	6	69.332
6	7	12.632
7	8	21.226
8	9	22.532
9	10	18.743
10	11	15.449
11	12	22.836
12	13	23.857
13	14	9.605
14	1	6.964

** 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 informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI GIURGIU la data: 05-11-2025
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Razvan-Ionut Burciu

10079657370 6

ANCPI AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 138240 / 03-11-2025

INCHEIERE Nr. 138240

Registrator: CORINA CIULACU
Asistent: FLORIN BADILA

Asupra cererii introduse de COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL NR 69/29-10-2025 emis de CONSILIUL LOCL AL COMUNEI ROATA DE JOS;
-Act Administrativ nr.CERTIFICAT FISCAL NR 11687/31-10-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS;
-Act Administrativ nr.ADEVERINTA NR 11684/31-10-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ROATA DE JOS;

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 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 35795
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE titlu atestare mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A. 1 in favoarea COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC, sub B.1 din cartea funciara 35795 UAT Roata de Jos;

Prezenta se va comunica părţilor:
PREDA SILVIU EUGEN
COMUNA ROATA DE JOS -DOMENIU PUBLIC

*) 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,
07-11-2025	CORINA CIULACU	FLORIN BADILA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL GIURGIU,
COMUNA ROATA DE JOS
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115,
adresă e-mail cl_roatadejos@yahoo.com, site
www.primariaroatadejos.ro
CIF 5123608
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 69/29.10.2025

privind aprobare întocmire Documentatie cadastrală, carte funciară, a bunului imobil, teren situat pe raza u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil şi declararea de uz şi interes public local a bunului imobil

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDETUL GIURGIU, JUDEŢUL GIURGIU, având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu , în calitatea sa de iniţiator, înregistrat sub nr. 16264/28.10.2025 privind necesitatea si oportunitatea initierii **Proiectului de Hotărâre privind aprobare întocmire Documentatia cadastrala, carte funciara, a bunului imobil, teren situat pe raza u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu,** Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil, situat în comuna Roata de Jos şi declararea de uz şi interes public local a bunului imobil în vederea realizării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public şi raportul de specialitate întocmit de compartimentele de resort din Aparatul de specialitate al primarului comunei Roata de Jos, Judeţul Giurgiu;

-Documentaţia Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:1000, Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil, situat în comuna Roata de Jos şi declararea de uz şi interes public local a bunului imobil, întocmită de Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie – Categoria A, PREDA SILVIU – Eugen cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F nr. 0139/18.10.2010;

-Solicitarea înaintată de administratorul S.C. Parc Energetic Roata de Jos, cu sediul social pe raza comunei Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, înregistrată la Primăria Comunei Roata de Jos cu nr. 11493/27.10.2025, prin care solicită concesionarea unei suprafete de 7.362 mp, in T 110, P 1285/1 pe raza comunei Roata de Jos, Judetul Giurgiu, necesar pentru dezvoltarea unui parc energetic ;

-Anexa IX la Legea 165 /2013, privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, aferentă comunei Roata de Jos, Judeţul Giurgiu şi Planul 1:10000 aferent u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu;

-Prevederile art. 155, alin. 1, lit. "d", art. 129, alin. (2), litera "c" şi "d", art. 286, alin. (1) şi (4), art. 139, alin. (1), alin. (3), coroborat cu art. 5, lit. "cc", precum li art. 196 alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile H.G. 392/2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, oraşelor şi municipiilor,
- Prevederile Legii nr. 7/1996, legea cadastrului, cu modificările şi completările ulterioare şi Prevederile Ordinului 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară;

-Prevederile art. 13 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Potrivit prevederilor O.U.G.195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu completari prin Legea nr. 265/2006, autoritatilor administratiei publice locale;
-Prevederile art. 860 alin (l) şi (3), art. 861 din Legea 287/2009 Cod Civil, cu modificările şi completările ulterioare ;
-Prevederile art. 7, alin. (13) din Legea 52/2003 privind transparenta publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile Legii 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Jude'ul Giurgiu numerele: 16276/29.10.2025, 16277/29.10.2025, 16278/29.10.2025;

În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, **Consiliul Local al Comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu,** aprobă **Proiectul de Hotărâre privind aprobare întocmire documentatie cadastrală, carte funciară, a bunului imobil, teren situat pe raza u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil şi declararea de uz şi interes public local, a bunului imobil** şi adoptă următoarea

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă întocmirea documentaţiei cadastrale, carte funciară, a bunului imobil, teren situat pe raza u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, situat în Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil, situat în comuna Roata de Jos şi declararea de uz şi interes public local a bunului imobil, conform documentaţiei *Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:1000* întocmită de Persoana fizică autorizată de A.N.C.P.I. să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie – Categoria A, PREDA SILVIU – Eugen cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F nr. 0139/18.10.2010 , ce constituie anexa la prezenta hotarare, anexa ce face parte integranta din aceasta .

Art.2. Se declară ca bun de uz şi interes public local, **bunul imobil, teren extravilan, categoria de folosinţă arabil, situat pe raza u.a.t. comuna Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, Tarla Tarla 110 , P 1285/1, în suprafaţă de 7362 mp., extravilan, categoria arabil,** proprietatea comunei Roata de Jos, Judeţul Giurgiu, identificat conform Documentaţiei *Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:1000,* întocmită de Persoana fizică autorizată de A.N.C.P.I. să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie – Categoria A, PREDA SILVIU – Eugen cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F nr. 0139/18.10.2010, prevăzut de prevederile articolului 1 al prezentei hotărâri, anexă la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din aceasta, în vederea realizării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public, cu condiţia obţinerii avizelor prevăzute de legislaţia în vigoare .

Art. 3. Bunul imobil prevăzut de prevederile prezentei hotărâri, articolele 1 si 2, va fi înscris în Inventarul bunurilor ce aparţin domeniului public al comunei Roata de Jos, Judeţul Giurgiu şi va fi adăugată în hotărârea de atestare a domeniului public a comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu, judeţul Giurgiu, prin completare la Anexa 39 la HG 968 din 2002 privind atestarea domenului public al comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu, Judeţul Giurgiu, precum şi a Municipiilor, oraşelor si comunelor Judeţului Giurgiu.

Art. 4. Primarul Comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu, judetul Giurgiu şi aparatul de specialitate al primarului vor urmarii ducerea la indeplinire a preveerilor prezentei hotarari.

Art.5. Prezenta hotarare se comunică, în mod obligatoriu, de către secretarului general al comunei prin intermediul Compartimentului Relații cu publicul și R.E.C.L. din cadrul Aparatului de specialitate al primarului, în termenul prevazut de lege, Primarului Comunei Roata de Jos, judetul Giurgiu, administratorului public, compartimentului I.A.I.E., Compartimentului Contabilitate Buget Impozite și Taxe Locale, Compartimentului Registrul Agricol și Instituției Prefectului județul Giurgiu și se afișează la sediul instituției precum și pe pagina de internet.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
MIROIU MARIN

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL U.A.T.
ALEXANDRESCU CAMELIA CONSTANTA

P. Viza C.F.P.
CONSILIER
MOROCAN IULIANA ALEXANDRA

COMUNA ROATA DE JOS
JUDETUL GIURGIU
VIZAT
PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
SEMNATURA .....
Ziua 29 Luna 10 An 2025

29.10.2025
COMUNA ROATA DE JOS
JUDETUL GIURGIU

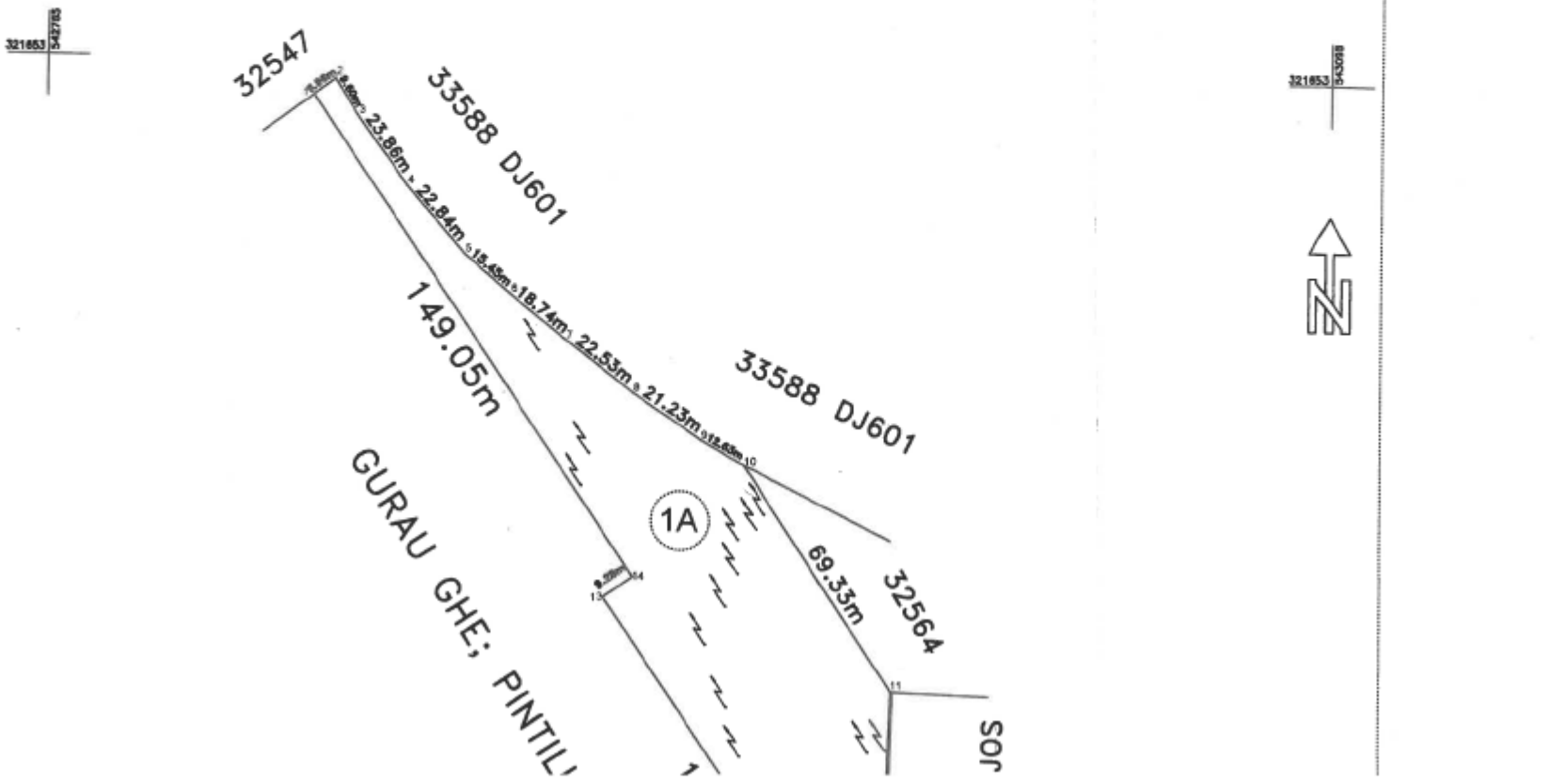
Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședință ordinară a Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, astăzi 29.10.2025, cu un cvorum de 7 voturi , din care 7 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 abțineri. Consilieri prezenți 7; Consilieri în funcție 12. Lipsesc 5 consilieri.

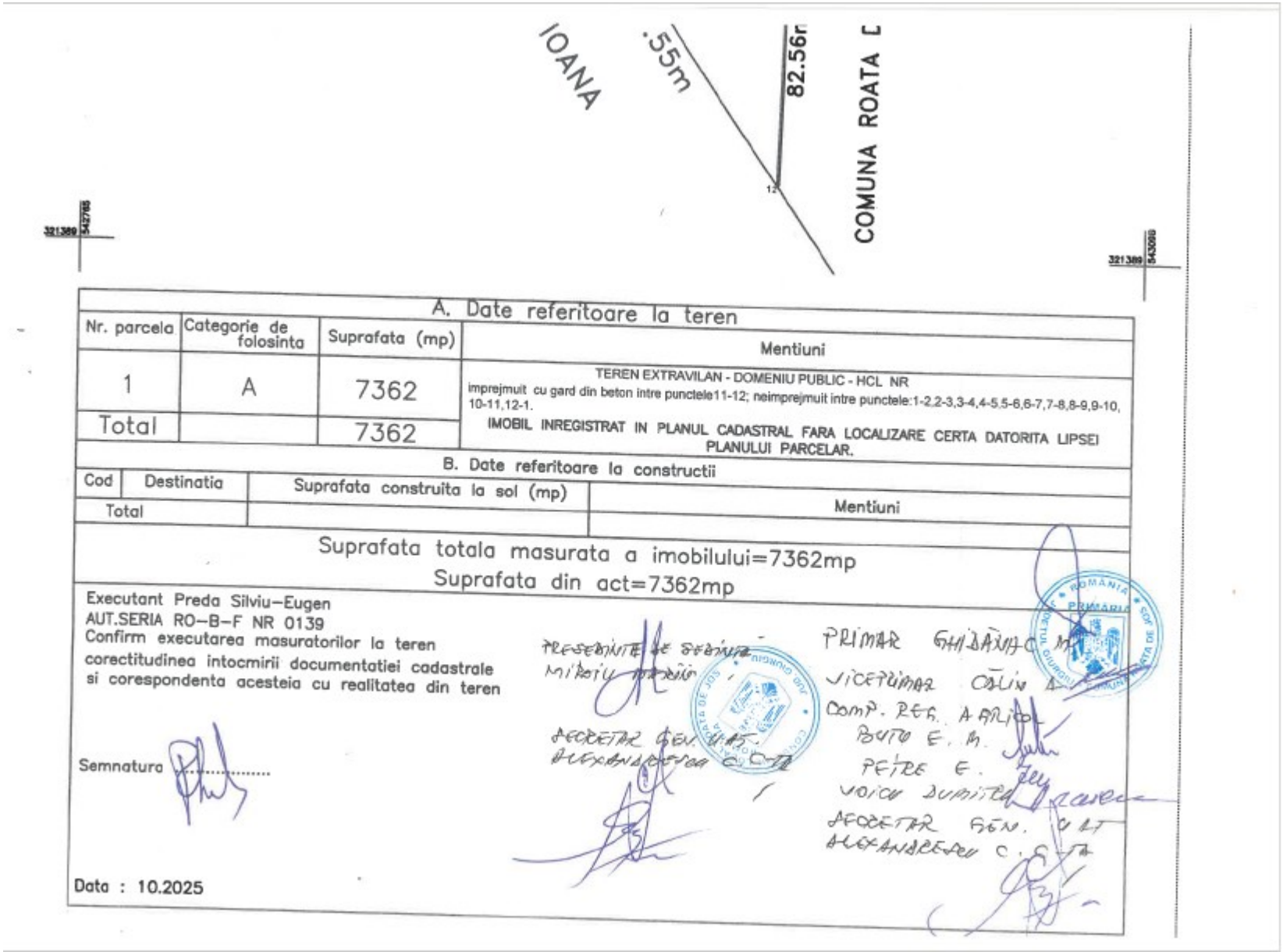
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

ANEXA LA HCL. NR. 69
29.10.2025

comuna ROATA DE JOS	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	7362	COMUNA ROATA DE JOS, JUDETUL GIURGIU TARLA 110, PARCELA 1285/1.
domeniu public	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	ROATA DE JOS	





A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	7362	TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR imprejmuit cu gard din beton intre punctele11-12; neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10, 10-11,12-1.
Total		7362	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=7362mp
Suprafata din act=7362mp

Executant Preda Silviu–Eugen
AUT.SERIA RO–B–F NR 0139
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAIU [illegible]

SECRETAR GEN. UAT
ALEXANDRESCU C. [illegible]

PRIMAR GHIDĂNIC M.

VICEPRIMAR CĂLIN A.

Comp. REG. APRILIE
BUTU E. M.
PETRE E.
VOICU DUMITRU

SECRETAR GEN. UAT
ALEXANDRESCU C. [illegible]

Data : 10.2025

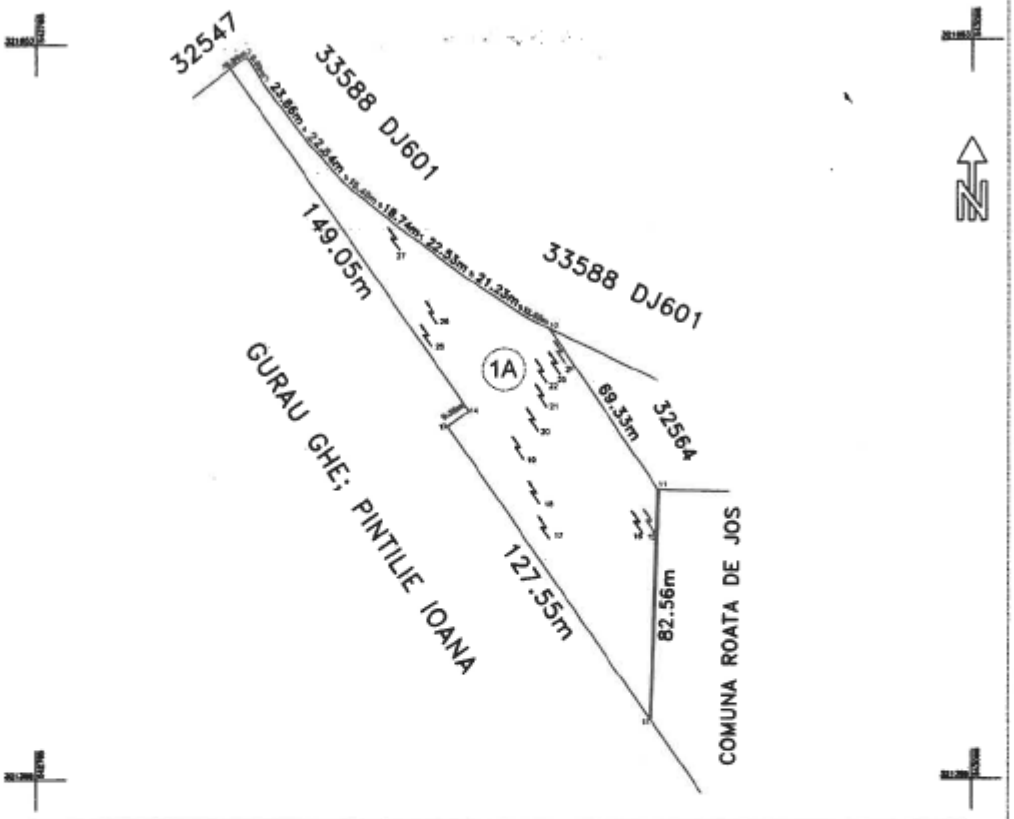
ANEXA NR 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35795	7362	COMUNA ROATA DE JOS, JUDETUL GIURGIU TARLA 110, PARCELA 1285/1.

Nr Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	ROATA DE JOS



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	7362	TEREN EXTRAVILAN - DOMENIU PUBLIC - HCL NR 66/29.10.2025 imprejmuit cu gard din beton intre punctele11-12, neimprejmuit intre punctele:1-2,2-3,3-4,4-5,5-6,6-7,7-8,8-9,9-10, 10-11,12-1. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.
Total		7362	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=7362mp
Suprafata din act=7362mp

Executant Preda Silviu-Eugen
AUT.SERIA RO-B-F NR 0139
Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura ..... Silviu-Eugen Preda Digitally signed by Silviu-Eugen Preda Date: 2025.11.02 19:19:04 +02'00'

Data : 10.2025

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura ..... Burciu Razvan-Ionut Digitally signed by Burciu Razvan-Ionut Date: 2025.11.05 15:12:35 +02'00'

Data :.....