

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – compus din clădire, teren și amenajări, precum și bunurile mobile ale obiectivului Complex „Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.17.132/16.02.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.17.586/17.02.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății SCOVERGĂRIA MARIA S.R.L., reprezentată prin administrator Mineata Florentina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.98.920/01.09.2025;
- solicitarea societății CORONA 94 CONTRANS S.R.L., reprezentată prin administrator Călin Alina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.130.419/28.11.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex „Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex „Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Rapoartele de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex „Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, conform Anexelor 2.1. și 2.2..

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 23.509 euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.7. Anexele 1, 2.1. și 2.2. fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **26 februarie 2026**

Nr. 42

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 1 vot împotriva, din totalul de 18 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr.15611.....
anul. 2026 ..02.. luna. 11.....

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A OBIECTIVULUI COMPLEX "TABĂRA STEJARUL"
PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU
SITUAT ÎN EXTRAVILAN UAT FRĂȚEȘTI, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comandă nr. 126181/18.11.2025 din partea PRIMĂRIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii Complexului "Tabara Stejarul" amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704, format din teren extravilan, amenajările acestuia – piscină, teren de fotbal, teren de tenis, împrejurime și șapte clădiri, CF 41607 și bunurile mobile cu care este utilat amplasamentul pentru determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 24.11.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0920 lei.

Prezentul studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:**

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului.”

- **OG 57/2019- Codul Administrativ - privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:**

„ (6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”

Terenul în suprafața de 9946 mp este amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704. Terenul are destinația pădure conform extras CF nr. 150846/2025.

Conform informațiilor primite terenul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se află în domeniul privat al UATM Giurgiu și este amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zonă de protecție.

Acest proiect valorifică Complexul "Tabara Stejarul" în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone având următoarele obiective:

Preluarea de către concesiionar a investițiilor necesare pentru reabilitare, modernizare și operare

- Într-o concesiune / închiriere, concesionarul/chiriasul asumă de regulă costurile de reabilitare, dotare, întreținere, exploatare. Astfel proprietarul evită cheltuieli mari de capital sau mentenanță pe termen lung. Acest model este folosit frecvent pentru "asset recycling" – autoritatea publică monetizează activul fără a pierde proprietatea.
- Beneficiu indirect produs de calitatea și modernizarea infrastructurii fără investiție directă.

Reducerea riscurilor și sarcinilor de administrare / operare

- Managementul, întreținerea, operarea (curățenie, personal, utilități, promovare) trec la concesionar/chirias. Proprietarul își reduce astfel responsabilitatea și costurile administrative.
- În plus, concesionarul are obligația contractuală să respecte standarde de operare: mentenanță constantă, exploatare "efectivă și continuă" etc. În cazul în care nu sunt respectate, riscă penalități, pierdere a garanției / redevenței.

Generarea de activitate economică și creșterea atractivității locale

- O tabără reabilitată, pusă în valoare, poate atrage turiști sau grupuri (familiale, școli, teambuilding, vacanțe, evenimente) — ceea ce crește activitatea economică locală: locuri de muncă, consum în zonă, taxă de ședere, venituri pentru proprietar indirect (impozite locale, taxe, contribuții).
- Valorificat profesional acest obiectiv poate spori prestigiul local, poate atrage investiții private, și poate servi ca "magnet" turistic/regional — fără ca proprietarul să suporte riscurile operaționale.

Proiecte pentru eventuale lucrări de construcții vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL . I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIONĂRII

Obiectivul este situat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 41607. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra Complexului "Tabăra Stejarul" amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704, imobil aparținând domeniului privat al Mun. Giurgiu, format din teren extravilan, amenajările acestuia – piscină, teren de fotbal, teren de tenis, împrejmuire și șapte clădiri la care se adaugă bunurile mobile cu care este utilizat amplasamentul.

Localizarea amplasamentului: extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704.

Caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc):

- Forma: neregulată
- Planitate: appx plan
- Alte informații: categorie folosință conform extras CF - pădure
- utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții/agrement
- utilități: rețea de energie electrică, apă din puț forat, fosă septică, centrală termică pe lemne
- utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: pădure

Identificare și descriere construcției și amenajări:

C1 - clădire administrativă și social-culturală, finisaje medii: pereți acoperiți cu var lavabil, pardoseala acoperită cu gresie, pereți placiți cu faianță în baie și bucatărie, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansardă. Încalzire centrală termică pe lemne, AC, utilități: apă, canalizare, energie electrică. Instalații electrice și sanitare comune. Stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C2 - clădire anexă pentru asigurare utilități (clădire tehnică), tamplărie PVC cu geam termopan, inst. electrică de iluminat, inst. sanitară pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperită cu gresie, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C3 - clădire anexă, stare satisfacătoare, utilizată la data inspecției pentru depozitare. Finisaje inferioare conform destinației: cazare și agrement, var lavabil, dulap acoperit cu gresie, lipsa ușii de acces, instalații electrice și sanitare.

C4 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C5 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C6 - clădire cu scop administrativ (utilizată de personalul administrativ pentru pază), finisaje medii, tamplărie PVC cu geam termopan, inst. electrică de iluminat, inst. sanitară pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperită cu gresie, încălzire AC, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C7 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C8 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil și pardoseala acoperită cu parchet laminat în camere și hol, scara din lemn, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, pereți placiți cu faianță și pardoseala placată cu gresie în chichineta și baie, inst. electrică de iluminat, sanitară pentru, încălzire centrală termică pe lemne, AC, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C9 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C10 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil și pardoseala acoperită cu parchet laminat în camere și hol, scara din lemn, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, pereți placiți cu faianță și pardoseala placată cu gresie în chichineta și baie, inst. electrică de

iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

C11 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicina si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Piscina - realizata din zidarie cu finisaj gresie

Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

Teren tenis -teren amenajat cu zgura, stare satisfacatoare, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

Imprejmuire -panouri metalice si stalpi teava metalica, H=1,7 ml

Identificare si descriere bunuri mobile cu care este utilat amplasamentul

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	birou funcționar	buc	1
2	birou funcționar	buc	1
3	blat polietilenă	buc	1
4	blat polietilenă	buc	1
5	boiler electric 80 litri	buc	1
6	butuc de tranșare carne	buc	1
7	cărucior	buc	1
8	cărucior	buc	1
9	chiuvetă cu picurător	buc	1
10	chiuvetă dublă	buc	1
11	cuier perete 100 x 130	buc	1
12	cuier perete 100 x 130	buc	1
13	cuier perete 100 x 130	buc	1
14	cuier perete 100 x 130	buc	1
15	cuier perete 100 x 130	buc	1
16	dulap garderobă	buc	1
17	dulap garderobă	buc	1
18	dulap garderobă	buc	1
19	dulap haine bărbați	buc	1
20	dulap haine bărbați	buc	1
21	dulap haine bărbați	buc	1
22	dulap haine femei	buc	1
23	dulap haine femei	buc	1
24	dulap haine femei	buc	1
25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1

30	jaluzele verticale	mp	1
31	LCD TV 50 cm	buc	1
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
49	masă neutră inox	buc	1
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
52	rastel cu 4 etajere	buc	1
53	rastel cu 4 etajere	buc	1
54	rulouri ferestre	buc	1
55	rulouri ferestre	buc	1
56	rulouri ferestre	buc	1
57	rulouri ferestre	buc	1
58	rulouri ferestre	buc	1
59	rulouri ferestre	buc	1
60	rulouri ferestre	buc	1
61	rulouri ferestre	buc	1
62	rulouri ferestre	buc	1
63	rulouri ferestre	buc	1
64	rulouri ferestre	buc	1
65	rulouri ferestre	buc	1
66	rulouri ferestre	buc	1
67	rulouri ferestre	buc	1
68	rulouri ferestre	buc	1
69	rulouri ferestre	buc	1
70	suport grill	buc	1
71	tubulatură recuperator	buc	1
72	etajeră	buc	1
73	etajeră	buc	1
74	fileu tenis	buc	1
75	plasă handbal	buc	1
76	plasă handbal	buc	1
77	poartă handbal	buc	1
78	poartă handbal	buc	1
79	scaun cadru metalic	buc	1

80	scrumieră rotundă SRH	buc	1
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1
86	stâlpi tenis	buc	1
87	stâlpi tenis	buc	1
88	stâlpi tenis	buc	1
89	stâlpi tenis	buc	1
90	grup electrogen trifazat	buc	1
91	lift materiale 100 kg	buc	1
92	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
93	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
94	LCD FULL HD 119 cm	buc	1
95	aragaz cu cuptor	buc	1
96	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1
97	hotă	buc	1
98	frigider inox	buc	1
99	mașină de spălat rufe	buc	1
100	congelator	buc	1
101	ladă frigorifică	buc	1
102	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1
103	covor sintetic teren 618 mp	mp	618

CAPITOLUL II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului conform destinației la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la stabilizarea locurilor de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și îmbunătățirea nivelului social și sporirea gradului de confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta imobilului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- creșterea valorii patrimoniului fără investiții directe din buget: bunul devine utilizabil și profitabil;
- creșterea altor venituri locale - impact economic local, mai mulți turiști generând creșterea activității economice locale (transport, comerț, catering, servicii).

CAPITOLUL III. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Valoarea imobilului rezultata în urma evaluării trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și destinația imobilului subiect pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea prin cost.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.18 pentru imobile și 90.18.1 pentru bunurile mobile, din data de 24.11.2025 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost bunuri mobile / ftva	21.724 LEI/4270 EUR
Abordarea prin piața teren / ftva	392.915 LEI/77.163 EUR
Abordarea prin cost construcții / ftva	2.599.723 LEI/510.550 EUR

Valoarea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani

Valoare redevența anuală ftva: 120.573 LEI / 23.679 EUR

Valoarea obținută prin cost reflectă nivelul pieței imobiliare specifice coroborat cu valoare bunurilor mobile, bazându-se pe oferte actuale colectate direct de pe piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluat.

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzărilor pentru amplasament, costul de înlocuire net pentru construcții și costul de înlocuire net al bunurilor mobile.

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi platită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în zona a terenului supus concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V. DURATA ESTIMATĂ A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Durata maximă de concesionare este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII. AVIZE OBLIGATORII

Imobilul – Complex „Tabara Stejarul” – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, așadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit de:

CEAROM EVALUĂRI SRL





RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI DIN CONCESIUNE A IMOBILULUI "COMPLEX TABARA STEJARUL" FORMAT DIN TEREN EXTRAVILAN, IMPREJMUIRE, CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE AMPLASAT IN PADUREA BALANOAIA, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU, CF 41607

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

24.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Laurentiu
Emil Vieru

Digitally signed
by Laurentiu-Emil
Vieru
Date: 2025.12.07
13:20:51 +02'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. 90.18/24.11.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU
Data evaluarii	24.11.2025
Tipul proprietatii	Complex Turistic Stejarul – obiectiv socio-cultural si de agrement format din teren extravilan, imprejmuire, cladiri si constructii speciale, piscina, teren de minifotbal si de tenis
Adresa proprietatii	Extravilan com. Fratesti, Padurea Balanoaia
Proprietari	MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	• 41607 conform extras CF nr. 150846/2025 • Piscina, terenurile de sport si imprejmuirea nu au nr. cadastrale distincte
Numar Carte Funciara	CF 41607 (CF sporadic 31094)
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform Extras CF 150846/2025: Act notarial 46 din 14. 01. 2011 emis de BNP Ciobanu Dinel Victor
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu socio – cultural/agrement
Cea mai buna utilizare	Spatiu socio – cultural/agrement
Ocupanti:	Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Constructii C1 - cladire administrativa si social culturala, SC la sol = 255 mp C2 - anexa, SC la sol = 64,62 mp C3 - anexa, SC la sol = 10 mp C4 - anexa, SC la sol = 7 mp C5 - anexa, SC la sol = 12 mp C6 - anexa, SC la sol = 27 mp C7 - anexa, SC la sol = 14 mp C8 - unitate de cazare, SC la sol = 57 mp C9 - anexa, SC la sol = 10 mp C10 - unitate de cazare, SC la sol = 46 mp C11 - unitate de cazare, SC la sol = 60 mp Piscina descoperita -290 mp

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

	Teren amenajat pentru minifotbal - cca 330 mp Teren amenajat pentru tenis de camp - cca 350 mp Imprejmuire - 400 ml Teren aferent - 9946 mp
Descrierea zonei si a amplasamentului	Jud. Giurgiu, extravilanul com. Fratesti, Padurea Balanoaia. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din drum asfaltat. Utilitati: curent electric, canalizare tip fosa septica si apa din put forat.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 2009 in scop socio-cultural/agrement, fara lucrari de reabilitare si/sau modernizare.
Tip constructie (structura)	C1 - cladire administrativa si social-culturala cu destinatia unitate alimentatie publica, regim inaltime P+M, structura zidarie portanta, soclu beton, planseu BA, acoperisastereala lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa. C2 - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica), regim inaltime P, structura metalica pe platforma betonata, acoperis si pereti din panouri sandwich. C3 - cladire anexa, regim inaltime P conform extras CF, structura lemn utilizata pentru depozitare elemente din lemn, fara usa C4 - constructie speciala / anexa C5 - constructie speciala / anexa C6 - cladire cu scop adimistrativ, regim inaltime P, structura lemn C7 - constructie speciala / anexa C8 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa. C9 - constructie speciala / anexa C10 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa. C11 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa. Piscina neacoperita - zidarie cu finisaj gresie Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan Teren tenis – teren descoperit amenajat cu zgura

	Imprejmuire - metalica
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	C1 - cladire administrativa si social-culturala, finisaje medii: pereti acoperiti cu var lavabil, pardoseala acoperita cu gresie, pereti placati cu faianta in bai si bucatarie, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansarda. Incalzire centrala termica pe lemne, AC, utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Instalatii electrice si sanitare comune. Stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. C2 - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica), tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. C3 - cladire anexa, stare satisfacatoare, utilizata la data inspectiei pentru depozitare. Finisaje inferioare conform destinatiei: cazare si agrement, var lavabil, dusumea acoperita cu gresie, lipsa usa de acces, instalatii electrice si sanitare. C4 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie. C5 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie. C6 - cladire cu scop adimistrativ (utilizata de personalul administrativ pentru paza), finisaje medii, tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, incalzire AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. C7 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie. C8 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. C9 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie. C10 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst.

	electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. C11 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicina si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei. Piscina - realizata din zidarie cu finisaj gresie Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard, fara lucrari de intretinere sau reabilitare. Teren tenis - teren amenajat cu zgura, stare satisfacatoare, fara lucrari de intretinere sau reabilitare. Imprejmuire - panouri metalice si stalpi teava metalica, H=1,7 ml		
Descriere teren	Deschidere la strada amenajata.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☐	In apropiere
	Alimentare cu apa	☐	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☐	In apropiere
	Canalizare	☐	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU																																																
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.																																																
Concluzie privind imobilul evaluat	Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).																																																
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin abordarea prin cost																																																
Abordarea prin piata teren	392.915 LEI/77.163 EUR																																																
Abordarea prin cost constructii	2.599.723 LEI/510.550 EUR <table border="1"> <thead> <tr> <th>Constructie</th> <th>SC - mp</th> <th>Valoare de piata (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>C1</td><td>510</td><td>1.540.234,72</td></tr> <tr><td>C2</td><td>65</td><td>67.500,89</td></tr> <tr><td>C3</td><td>10</td><td>21.547,92</td></tr> <tr><td>C4</td><td>7</td><td>-</td></tr> <tr><td>C5</td><td>12</td><td>-</td></tr> <tr><td>C6</td><td>27</td><td>54.401,76</td></tr> <tr><td>C7</td><td>14</td><td>-</td></tr> <tr><td>C8</td><td>114</td><td>205.870,44</td></tr> <tr><td>C9</td><td>10</td><td>-</td></tr> <tr><td>C10</td><td>90</td><td>162.997,12</td></tr> <tr><td>C11</td><td>120</td><td>216.588,78</td></tr> <tr><td>piscina</td><td>290</td><td>206.770,00</td></tr> <tr><td>imprejmuire (ml)</td><td>400</td><td>28.912,00</td></tr> <tr><td>teren fotbal</td><td>330</td><td>31.100,17</td></tr> <tr><td>teren tenis</td><td>350</td><td>63.799,16</td></tr> </tbody> </table>	Constructie	SC - mp	Valoare de piata (lei)	C1	510	1.540.234,72	C2	65	67.500,89	C3	10	21.547,92	C4	7	-	C5	12	-	C6	27	54.401,76	C7	14	-	C8	114	205.870,44	C9	10	-	C10	90	162.997,12	C11	120	216.588,78	piscina	290	206.770,00	imprejmuire (ml)	400	28.912,00	teren fotbal	330	31.100,17	teren tenis	350	63.799,16
Constructie	SC - mp	Valoare de piata (lei)																																															
C1	510	1.540.234,72																																															
C2	65	67.500,89																																															
C3	10	21.547,92																																															
C4	7	-																																															
C5	12	-																																															
C6	27	54.401,76																																															
C7	14	-																																															
C8	114	205.870,44																																															
C9	10	-																																															
C10	90	162.997,12																																															
C11	120	216.588,78																																															
piscina	290	206.770,00																																															
imprejmuire (ml)	400	28.912,00																																															
teren fotbal	330	31.100,17																																															
teren tenis	350	63.799,16																																															

VALOAREA DE PIATA / Valorile nu cuprind TVA	Valoare proprietate 2.992.638 RON / 587.714 EUR
Valoarea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani	Valoare redeventa anuala 119.706 RON / 23.509 EUR
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	5,0920 Lei

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Utilizarea desemnata aevaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiuni tranzitorii	17
ANEXE	18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si Prestator.

1.2.3. Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata prin identificarea valorii minime de tranzactionare si stabilirea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani pentru imobil" Complex Tabara Stejarul" format din:**

-teren extravilan

- imprejmuire

- piscina

- teren minifotbal

- teren tenis

- sapte constructii pentru restaurant si cazare : C1, C2, C3, C6, C8, C10, C11

- patru constructii speciale (identificate in extras CF, neidentificate la inspectie): C4, C5, C5, C9

identificate cadastral cu nr. 41607 conform extras CF apartinand domeniului privat al Municipiului Giurgiu in conformitate cu solicitarea beneficiarului prin comanda nr. 126181/18.11.2025.

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

¹prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

²prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in extravilanul Com. Fratesti, jud. Giurgiu T109 P704.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 150846/2025 pus la dispozitie de proprietar.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

- **teren extravilan**, categoria de folosinta padure conform extras CF in suprafata de 9946 mp utilizat ca spatiu de relaxare si amenajat cu utilitati specifice – apa din put forat, canalizare fosa septica, energie electrica, alei betonate, etc,
- **constructie C1** - cladire administrativa si social-culturala, unitate alimentatie publica
- **constructie C2** - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica)
- **constructie C3** - cladire anexa
- **constructie C4** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C5** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C6** - cladire anexa (utilizata in scop administrativ – cabina paza)
- **constructie C7** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C8** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **constructie C9** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C10** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **constructie C11** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **piscina descoperita**
- **teren descoperit pentru minifotbal**
- **teren descoperit pentru tenis**
- **imprejmuire**

imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF pus la dispozitie de proprietar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipotece si/sau grevare ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inregistrate privilegii in favoarea MUNICIPIULUI GIURGIU.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea concesiunii, definită în SEV 102–Tipuri ale valorii, după cum urmează:

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0920 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **24.11.2025**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;

- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către beneficiar împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărei construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:** titlul de proprietate conform Extras CF - Act notarial 46 din 14. 01. 2011 emis de BNP Ciobanu Dinel Victor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.
- **din surse publice:**
 - analiza de piață: site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
 - cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire: "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, industriale și agricole" Corneliu Schiopu, editura IROVAL București pentru clădiri, "Colectia Evaluarea rapida a constructiilor", editura Matrixrom București pentru terenurile de sport.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

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

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

Ipoteze: evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Raportul de evaluare este realizat în ipoteza specială solicitată de client astfel încât redevența din concesiune să fie calculată pentru amortizarea valorii proprietății în termen de 25 de ani.

<https://sintact.ro/legislatie/monitorul-oficial/ordonanta-de-urgenta-57-2019-privind-codul-administrativ-16979790/art-362>

Art. 362: Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

<https://sintact.ro/legislatie/monitorul-oficial/ordonanta-de-urgenta-57-2019-privind-codul-administrativ-16979790/art-362>

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:

- a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
- b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;
- c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin.(3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- ii. prezentul raport este realizat pentru informare cu privire la valoarea justă a proprietății pentru înregistrarea în situațiile financiar-contabile și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat în calitate de semnatar ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) în vigoare la data evaluării. Nu au fost identificate elemente care să justifice devierea de la SEV.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Abordari in evaluare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 24.11.2025.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

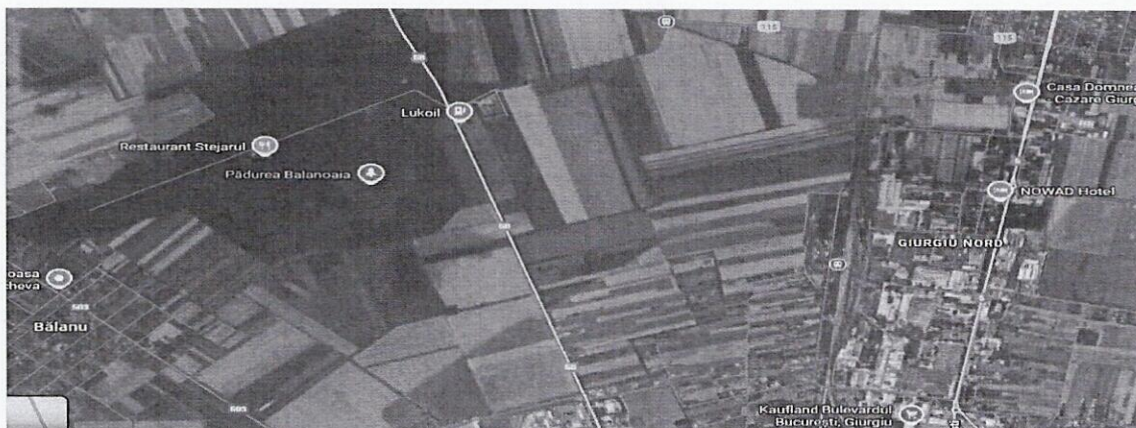
Proprietatea a fost inspectată de către reprezentantul proprietarului în data de 24.11.2025. Informații cu privire la amplasarea, starea și utilizarea proprietății au fost puse la dispoziție de către beneficiar. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Din discuțiile cu beneficiarul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instițat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

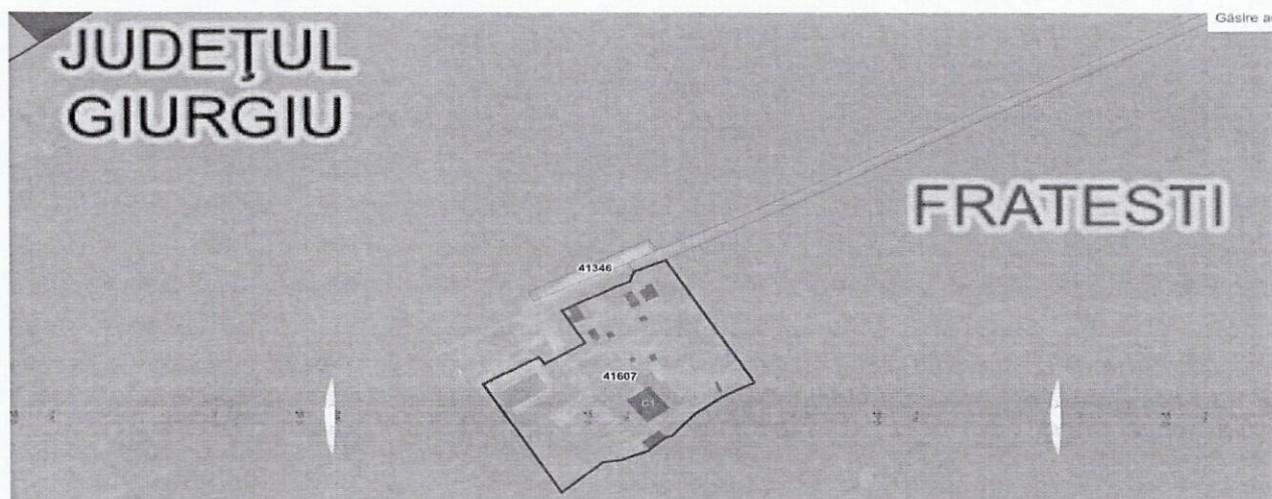
În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** extravilan com. Fratești, jud. Giurgiu. Accesul în zona amplasamentului se realizează din strada asfaltată.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** teren extravilan utilizat la data evaluării -curți-construcții
- **utilități :** energie electrică, apă din put forat, fosa septică
- **utilizarea imobilelor din vecinătatea amplasamentului:** pădure, teren arabil

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Cladire C1

- **tipul construcției de baza:** cladire administrativă și social-culturală cu destinația unitate alimentatie publică
- **SC la sol:** 255 mp
- **SC desfășurată:**
- **regim de înălțime:** P+M
- **anul construirii:** 2009, fără lucrări de întreținere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura zidărie portantă, soclu beton, planșeu BA, acoperiș astereala lemn cu învelitoare din șindrila bituminoasă
- **caracteristici fizice ale construcției subiect:** finisaje medii: pereți acoperiți cu var lavabil, pardoseala acoperită cu gresie, pereți placați cu faianță în baie și bucatărie, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansardă. Încalzire centrală termică pe lemne, AC, utilități: apă, canalizare, energie electrică. Instalații electrice și sanitare comune. Stare satisfăcătoare, neutilizată la data inspecției.

Cladire C2

- **tipul construcției de baza:** cladire anexă pentru asigurare utilități (cladire tehnică)
- **SC la sol:** 65 mp
- **regim de înălțime:** P
- **anul construirii:** 2009, fără lucrări de întreținere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura metalică pe platformă betonată, acoperiș și pereți din panouri sandwich.

- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C3

- **tipul constructiei de baza:** cladire anexa, regim inaltime P conform extras CF,
- **SC la sol:** 10 conform extras CF
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura lemn
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** stare satisfacatoare, structura lemn utilizata pentru depozitare elemente din lemn, finisaje inferioare conform destinatiei: cazare si agrement, var lavabil, dusumea acoperita cu gresie, lipsa usa de acces, instalatii electrice si sanitare.

Cladire C6

- **tipul constructiei de baza:** cladire anexa cu scop adimistrativ
- **SC la sol:** 27 mp
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura lemn
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** cladire cu scop adimistrativ (utilizata de personalul administrativ pentru paza), finisaje medii, tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, incalzire AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C8

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 57 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicina si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C10

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 46 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicina si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C11

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 60 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicina si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Piscina

- **tipul constructiei de baza:** piscina descoperita
- **SC la sol:** 290 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura zidarie cu finisaj gresie

Teren minifotbal

- **tipul constructiei de baza:** teren de fotbal, descoperit
- **SC la sol:** cca 330 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** teren amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard

Teren tenis

- **tipul constructiei de baza:** teren amenajat pentru sport, tenis
- **SC la sol:** cca 350 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** zgura
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** stare satisfacatoare

Imprejmuire

- **tipul constructiei de baza:** gard din plasa
- **SC:** 400 ml
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** panouri metalice, stalpi din teava metalica

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

Imobilul este situat in extravilanul com. Fratesti, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare, sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti 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 pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de 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; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-stanesti-100000mp-3-37751644>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-judetean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/15-000-mp-uzunu-giurgiu-2-euro-mp/09i61h63e5i0748d14566h5d2i7fd474.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-9500-mp-teren-extravilan-mihailesti-judetul-giurgiu/f85g9hd404de72ife6e3hhgf288h8fd7.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietatile imobiliare comparabile au amplasare similara cu cea analizata cu localizare in judetul Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 1-8 euro/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere
In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale, socio-culturale si administrative amplasate in judetul Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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.⁷

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in jud. Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidenciate ușor în contextul unui fondal economic favorabil, în timp ce, pe fondul restrângerii activităților economice, aceste categorii vor fi evidente în conjuncție cu unele restricții specifice.

Pe segmentul proprietăților care se adresează unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietăți de lux, etc, în afara menținerii unei evoluții negative (prețuri și tranzacții în scădere), nu s-au înregistrat totuși, evenimente remarcabile.

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietăți imobiliare este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/ vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spații comerciale rămâne apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spații fiind caracterizată fie prin livrarea unor proiecte începute înainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată – spațiu socio-cultural/agrement independent, aceasta se identifică cu proprietățile comerciale și prestări servicii din jud. Giurgiu.

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 1-8 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-judetean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către închiriere la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 5 - 10 euro/mp. Proprietățile similare oferite la vânzare sunt amplasate în zone specializate pentru comerț, logistic/depozitare și administrativ.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3.1.4. ECHILIBRUL

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.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor de agrement situate in judetul Giurgiu, balanta inclina in favoarea cererii.

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii de recreere si agrement pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor nu au fost identificate oferte sau cerere pe acest segment d epiata.

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/recreere si agrement

Oferta de proprietăți de tip spatii prestari servicii, recreere si agrement pentru închiriere în mun. Giurgiu se poate manifesta din partea următorilor participanți pe piață:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" mentioneaza conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

Numărul de proprietăți de tip comercial oferite spre închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

Cererea de spații recreative și agrement

Nu a fost identificată cerere pentru nisa de piață reprezentată de spații recreative și de agrement ca parte a proprietăților comerciale.

Cererea potențială de proprietăți de tip clădiri comerciale este în stagnare.

O parte din potențialii cumpărători se orientează spre construirea de clădiri comerciale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei clădiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spații comerciale aceasta a înregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile oferite ale proprietăților comerciale scoase la vânzare nu au înregistrat creșteri în ultima perioadă.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul județului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vândă. Analiza de piață a indicat oferte de vânzare/inchiriere imobile care sunt oferite de cca 24 – 36 luni.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro, respectiv prețurile de vânzare pentru terenuri/spații comerciale sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea este scăzută față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu proprietățile cu destinație de spații social-culturale/agrement, prestări servicii amplasate în extravilan cu toate facilitățile asigurate, care oferă caracteristici superioare, în special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV-2025 ca fiind:

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

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

Conform analizei de piață realizate de evaluator nu au fost identificate proprietăți similare oferite la închiriere și/sau vânzare.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 5 - 10eur/mp.
3. proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare socială și administrativă, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.

4. teren liber - pentru determinarea oportunitatii utilizarii ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietatii in ipoteza inchirierii pentru spatii depozitare la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

"Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării."

In aceste conditii, CMBU este utilizarea actuala - agreement.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii juste, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii pentru utilizarea desemnată, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, iar prezentarea acesteia și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață a terenului a fost aplicată una dintre **tehnicile cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată pentru determinarea valorii întregului imobil.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un *t* si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inmarketing adecvachiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

¹⁰SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Conform analizei de piata realizate de evaluator nu au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere si/sau vanzare.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat prin metoda comparatiei vanzarilor la care au fost adaugate investitiile realizate pentru transformarea acestuia in amplasament.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential comparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹² Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

2. Metoda varsta-durata de viata

3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura corespunzatoare constructiilor subiect cu varsta de 16 ani, (uzura este determinata pe baza starii satisfacatoare instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora ducand la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Nu este identificata depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, 0%. Din informatiile primite de la proprietar investitia realizata in anul 2009 a fost rezultatul unui studiu de piata care a identifica o cerere potentiala pentru realizarea acestui obiectiv recreational, cerere care se considera a fi existenta la data intocmirii raportului de evaluare, motivul pentru care nu fost identificate proprietati similare pe piata imobiliara locala este determinat de resursele financiare considerate mari.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	-	-	2.992.638 LEI	587.714

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica aconstructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii de piata”.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru determinarea valorii juste a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării – concesionare, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierii existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost este relevantă și adecvată** pentru estimarea **valorii de piață** a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării evaluării – **determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare și stabilirea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani pentru imobil "Complex Tabara Stejarul" conform solicitării beneficiarului.**

Abordarea prin piața teren	392.915 LEI/77.163 EUR
Abordarea prin cost construcții	2.599.723 LEI/510.550 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA / Valorile nu cuprind TVA	Valoare proprietate 2.992.638 RON / 587.714 EUR
Valoarea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani	Valoare redevență anuală 119.706 RON / 23.509 EUR

Valorile nu cuprind TVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1.** Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.3.** Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.4.** Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.5.** Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta euro		62.500	47.200	26.507	10.000
Suprafata - ha	0,995	1,250	0,590	0,508	0,200
Pret oferta eur/ha		50.000	80.000	52.200	50.000
Ajustare pentru negociere	10%	7%	15%	7%	7%
Valoarea ajustare		3.500	12.000	3.654	3.500
explicatie ajustare	S-a aplicat ajustare 10% pentru negociere.				
Pret ajustat/mp		4,65	6,80	4,85	4,65
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,7	6,8	4,9	4,7
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		5	7	5	5
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		5	7	5	5
Conditii de piata	nov 2025	nov 2025	nov 2025	nov 2025	nov 2025
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Pret ajustat		4,65	6,80	4,85	4,65
Localizare	Fratesti, Giurgiu	Comana	aut. Bucuresti-Pitesti	Palanca, com. Floresti-Stoenesti	Mihai Bravu
Ajustare		46%	0%	44%	46%
Valoarea ajustare		2	0,00	2	2
explicatie ajustare	Analiza pe perechi de date comp 1 si 2 indica ajustare de localizare ad. autostrada 46%.				
Acces/ Vizibilitate	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0,000000	0
explicatie ajustare	Analiza de piata indica valoare superioara de tranzactionare pentru terenurile amplasate in apropierea sau alaturi de canalele de irigatie sau limitrof drum asfaltat. Evaluatorul a ales proprietati similare dpdv al accesului, ca atare nu sunt necesare ajustari.				
utilizare	padure - CMBU	agrement	agrement	agrement	agrement
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
grad de comasare	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acelasi grad de comasare				
Deschidere	superioara	medie	medie	medie	medie
procentul laturilor	0	0	0	0	0
Ajustare		0	0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0,0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari, comparabilele au deschidere care permite accesul cu utilaje agricole				
Utilitati	pe teren	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt aplicate ajustari la valoarea terenului, costul de inlocuire pentru utilitati a fost calculat distinct prin abordarea prin cost.				
Suprafata	0,99	1,25	0,59	0,51	0,20
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul.				

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Alte ajustari	nu este cazul			
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare	0	0	0,0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
	da	da	da	da
Ajustare neta	2	0	2	2
	46%	0%	44%	46%
ajustare bruta	2,15	0,00	2,15	2,15
	46,24%	0,00%	44,29%	46,24%
Pret ajustat	6,80	6,80	7,00	6,80
Valori adoptate	Euro	Lei		
Valoare adoptata / mp	6,80	34,63		
curs euro 24.11.2025	5,0920			

Evaluatorul a considerat intervalul de valori 4,5-4,7 euro/mp si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si total ajustare bruta procentuala minima. Comparabila cea mai apropiata subiectul analizat este comparabila 1 . Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei 1 indicata ca valoare a acesteia este 4,5 euro/mp.

Element	Pret oferta	Uzura%	Val. ramasa (lei)	Val. ramasa (euro)
Cost fosa (lei), 2 buc, nou	46.398,00	50%	23.199,00	4.555,97
Cost transformator SH (lei)	12.730,00	0%	12.730,00	2.500,00
Put forat (lei), nou	21.000,00	40%	12.600,00	2.474,47
			48.529,00	9.530,44
	Euro	Lei		
Valoare adoptata teren subiect	77.163,24	392.915,22		

Amenajarile terenului au fost adaugate conform ofertelor de pret negociate de la ofertanti identificati pe internet ci ajustate dpdv uzura fizica conform varstei si utilizarii.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Estimarea valorii constructiei, abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire

Cost de inlocuire brut, catalog COSTURI DE INLOCUIRE – COSTURI DE RECONSTRUIRE editura IROVAL cu
indicii de actualizare 2025 - 2026 si "EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR" editura MATRIXROM
iunie 2025

construcția C1									
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE CU DESTINAȚIA MOTEL									
Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)		
							255	510	
Structura	Grad 8	8STRMOTEL	8STRMOTEL	1.106,0	2.4488	2.708,4	1.381.270,13		
Finisaj restaurant + recepție + bucătărie		FINMOTEL	FINMOTEL	968,6	2.0846	2.019,1	514.881,61		Structura 48,43%
Finisaj interior cazare motel		FINMOTEL	FINMOTEL	604,8	1.6926	1.023,7	261.039,54		Instalatii 20,01%
Instalații electrice		ELMOTEL	ELMOTEL	181,5	2.5493	462,7	235.975,95		Anvelopa 4,36%
Sanitare parter (exclusiv ob.sanitare)		SAMOTEL	SAMOTEL	160,5	2.0044	321,7	82.035,08		Finisaje 27,20%
Instalații de încălzire și ventilație		INMOTEL	INMOTEL	130,1	3.5342	459,8	234.407,70		
tablă zincată		INVTZ	INVTZ	226,4	2.1524	487,3	124.262,36		
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ANSAMBLURI SANITARE									
Tipuri obiecte sanitare		Simbol ansamblu sanitar	Simbol Kost Plus	pret carte	Indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026			
		CHFOBO	CHFOBO1	1.159,7	3.1492	3.652,1	18.260,64		
Chiuveță fontă + baterie amestec							2.852.223,01		
							5.592,59		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Construcțiile C3, C6, C8, C10, C11													
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE CU DESTINAȚIA CABANĂ													
Denumire	Simbol	Simbol	Simbol	pret carte	indice 2025 - 2026	cost current 2025 - 2026	SC C3 (mp) 10	SC C6 (mp) 27	SC C8 (mp) 57	SC C10 (mp) 45	SC C11 (mp) 60	SC C10 (mp) 90	SC C11 (mp) 120
Structură	zid piatră	STRCABP	STRCABP	1.451,7	1.904,5	2.764,8							
	lemn ecarisat	STRCABL	STRCABL	472,1	3.331,7	1.572,9							
	la pereții din	FINPCAB	FINPCAB	569,8	2.426,1	1.382,4							
	zid piatră												
	la pereții din	FINLCAB	FINLCAB	650,9	2.844,2	1.851,3							
	lemn masiv	FOBFSC	ELCAB	658,5	2.577,8	1.697,5							
	Instalații electrice	ELCAB	ELCAB	82,4	2.751,2	226,7	16.975,00	45.832,50	193.515,00	152.775,00	203.700,00		
	Încălzire cu sobă de teracotă + coș	INCCAB	INCCAB	107,7	3.788,3	408,0	2.267,00	6.120,90	25.843,80	20.403,00	27.204,00		
	Învelitoare	INVTZ	INVTZ	226,4	2.152,4	487,3	4.873,00	13.157,10	27.776,10	21.928,50	29.238,00		
	tablă Lindab	INVTL	INVTL	340,4	2.442,1	831,3							
Finisaj fațadă	țiglă profilată	INVTIG	INVTIG	363,4	1.632,6	593,3							
	ceramică												
	din șijă	INVSICAB	INVSICAB	228,2	1.929,0	440,2							
		FSTROP	FSTROP	218,5	1.567,0	342,4	3.424,00	9.244,80	39.033,60	30.816,00	41.088,00		
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ANSAMBLURI SANITARE													
Tipuri obiecte sanitare	Simbol	Simbol	Simbol	pret carte	indice 2025 - 2026	cost current 2025 - 2026	SC C3 (mp) 10	SC C6 (mp) 27	SC C8 (mp) 57	SC C10 (mp) 45	SC C11 (mp) 60	SC C10 (mp) 90	SC C11 (mp) 120
Cușă duș + lavoar + WC	ansamblu sanitar	DUSLAWC	DUSLAWC	2.561,8	2.409,5	6.172,6	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60
							49.440,00	122.996,20	471.651,70	373.656,10	496.150,60		
							4.944,06	4.555,41	4.37,30	4.151,73	4.134,59		

	C3	C6	C8	C10	C11
Structura	31,81%	34,53%	38,02%	37,89%	38,04%
Instalații	17,07%	10,00%	6,79%	7,11%	6,73%
Anvelopa	16,78%	18,21%	14,17%	14,12%	14,17%
Finisaje	34,33%	37,26%	41,03%	40,89%	41,06%

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

IMPREJMUIRE TEREN
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI IMPREJMUIRI

Denumire	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp) 400
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	IMPPLZN	127.5	2.8345	361.4	144.560,00

PISCINA
STRUCTURA SI FINISAJ BAZIN

TIP	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp) 290
SUBSISTEM						
STRUCTURA BAZIN	PISCIN300	PISCIN300	939.2	2.4542	2.305.0	668.450,00
FINISAJ GRES.VITRIF.	FINSEMIOL	FINSEMIOL	866.9	1.4535	1.260.0	365.400,00
						finisaj
						1.033.850,00
						3.565,00

CLADIRE C2
STRUCTURA HALA METALICA CU 1 DESCHIDERE DE 14 M SI STALPII DE Hs=4 M SI Hs=6 M

TIP SISTEM	TIP SUBSISTEM	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp) 65
CLADIRE							
INFRASTRUCTURA	INFRASTRUCTURA	FISMET1208	FISMET1208	297.8	1.9960	594.4	38.636,00
STRUCTURA	SUPRASTRUCTURA	D14H4-6	D14H4-6	253.0	2.1850	552.8	35.932,00
INCHIDERI	FERESTRE FIXE + MOBILE	FERPVCFIX/MOBIL BIL	FERPVCFIX/MO BIL	170.6	2.2974	391.9	25.475,45
INSTALATII ELECTRICE DE ILUMINAT SI PRIZE MONOFAZATE LA HALE CU H = 4-6 M SI H = 6-10 M CU SI FARA FERESTRE							Finisaje
							14,32%
TIP	IP ELEMENT SUBSISTEI	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	
SUBSISTEM	DNA FER. SI ZONA OPACA						
INSTALATII	ILUM+PRIZE+FER. H=4- 6 M	EL1DZN	EL1DZN	30.8	2.2965	70.7	4.595,50
PARDOSELI IN HALE INDUSTRIALE - ZONA PRODUCTIE							
TIP	TIP FINISAJ AFERENT	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	
SUBSISTEM	FUNCTIONALA						
FINISAJ	PARD REZ.U.HALA	PARDHALA	PARDHALA	152.8	1.7605	289.0	17.485,00
							122.123,95
							1.878,83

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Calcul CIN

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare de piata (lei)	
			Structura	48%	Instalatii	20%	Anvelopa	4%	Finisaje	27%		TOTAL
C1	510,00	2.852.223 RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		46,00%	1.540.235

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)	
			Structura	61%	Instalatii	4%	Anvelopa	21%	Finisaje	14%		TOTAL
C2	65,00	122.124 RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		44,73%	67.501

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	32%	Instalatii	17%	Anvelopa	17%	Finisaje	34%	
C3	10,00	49.441 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	56,42%	21.548

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)	
			Structura	35%	Instalatii	10%	Anvelopa	18%	Finisaje	37%		TOTAL
C6	27,00	122.996 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%		55.77%	54.402

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)	
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%		TOTAL
C8	114,00	471.652 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%		56.35%	205.870

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)	
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%		TOTAL
C10	90,00	373.656 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%		56,38%	162.997

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)	
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%		TOTAL
C11	120,00	496.151 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%		56,35%	216.589

C4	7,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		46,00%	0
C5	12,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		46,00%	0
C7	14,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		46,00%	0
C9	10,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%		46,00%	0
piscina	290,00	1.033.850 RON	80,00%						80,00%			206.770
imprejmuire (ml)	400,00	144.560 RON	80,00%						80,00%			28.912
teren fotbal	330,00	155.501 RON	80,00%						80,00%			31.100
teren tenis	350,00	318.996 RON	80,00%						80,00%			63.799

total constructii 2.599.723

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstruție – costuri de înlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val constructii	2.599.722,96 RON	510.550 EUR
Valoare teren	392.915,22 RON	77.163 EUR
Valoare proprietate	2.992.638,17 RON	587.714 EUR
Valoare redeventa	119.705,53 RON	23.509 EUR

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-stanesti-100000mp-3-37751644>

[Vanzare](#) > [Terenuri agricole](#) > [Județul Giurgiu](#) > [Teren investiție energie fotovoltaic](#)

Teren investiție energie fotovoltaic
Stănești, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

350.000 €
350 €/mp

Preț vechi
~~400.000 €~~

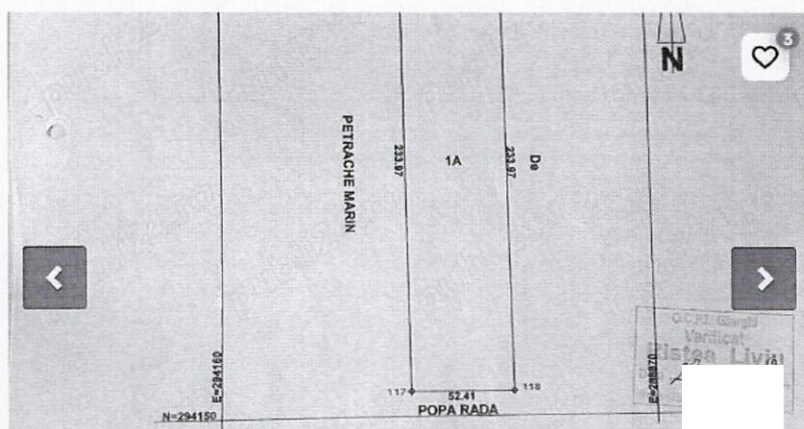
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-judetean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.h' ml>

Investiție ! Teren unicat , S= 12500 mp ,
Pădurea Comana , D = 52 ml la Drum
Județean

5 EUR

[Giurgiu, Comana](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/24/2025 9:42:10 AM



☑ Telefon validat



L. Cosma

Vezi toate anunțurile

0766873898

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

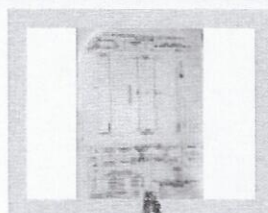
Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



Specificații

Suprafata terenului	12500 m ²
Front stradal	52
Numar fronturi	2
Latime drum acces	10
Destinatie	Comercial, De vacanta
Amenajare strazi	Asfaltate, Mijloace de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie

Descriere

Proprietar , vând teren cu S = 12500 mp , lipit de Pădurea Comana , însă despărțit de aceasta de un Drum de Exploatare - pe întreaga adâncime de 230 ml . Deschidere teren - 52 ml la Drumul Județean - vezi schiță topo , poziționare pe harta site Publi 24 și foto .

* Terenul este situat pe partea dreaptă a DJ , venind dinspre com. Mihai Bravu , chiar înainte de a intra un Pădure .

* Terenul este situat pe partea stanga a DJ , imediat ce ieșim din Pădurea Comana . Dreptunghiular , plan , CF , Rol fiscal.

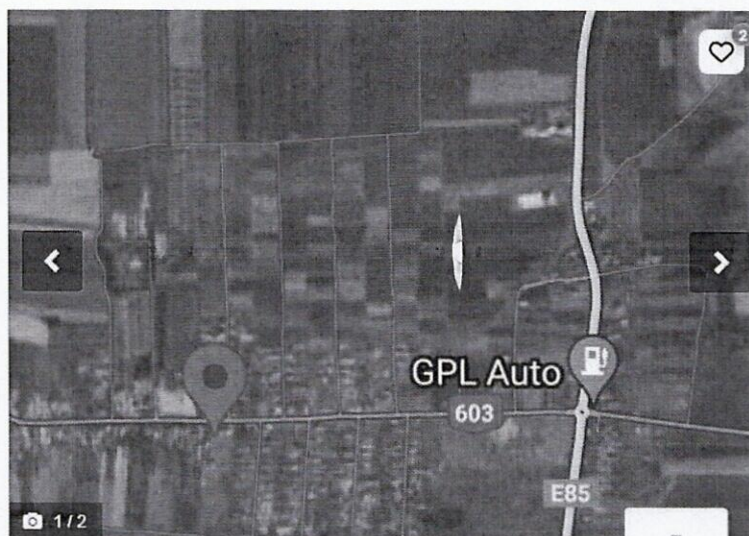
<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/15-000-mp-uzunu-giurgiu-2-euro-mp/09i61h63e5i0748d14566h5d2i7fd474.html>

15.000 mp, Uzun, Giurgiu - 2 euro mp

30 000 EUR

Giurgiu, Uzun [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/23/2025 12:26:41 PM



<



>

Telefon validat



SANDA BIRSAN

Vezi toate anunțurile

0728220453

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Teren extravilan, 15.000mp, la limita dintre Uzun și Crucea de Piatra, foarte aproape de E85, 34 km de București, 26 km de Giurgiu.

Ideal camp fotovoltaic. Exista retea fotovoltaica si de distributie alaturi.

15.000 mp, Uzun, Giurgiu - 2 euro mp

Teren extravilan, 15.000mp, la limita dintre Uzun și Crucea de Piatra, foarte aproape de E85, 34 km de București, 26 km de Giurgiu. Ideal camp fotovoltaic. Exista retea fotovoltaica si de distributie alaturi.

↓ 30,000 EUR

~~75,000 EUR~~

Telefon validat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-9500-mp-teren-extravilan-mihailesti-judetul-giurgiu/f85g9hd404de72ife6e3hhgf288h8fd7.html>

Vand 9500 mp teren extravilan ,Mihailesti
judetul Giurgiu

Giurgiu, Mihailesti [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/23/2025 10:16:07 AM

5 RON

Specificații

Descriere

Terenul este compus din doua loturi ALIPITE , respectiv 5.000 mp ,nr cadastral 38909 si 4.500 mp, nr cadastral 38176.
Deschiderea la drum este de 26m.

ID anunt: 1738492010

Vizualizări: 393

10

☑ Telefon validat



Sandu Ion

Vezi toate anunțurile

0752156536

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comision vânzare: 3000

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

REL4001129 Teren 5900 mp - Km 36 - Petrom

Bolintin-Vale, Județul Giurgiu - [Vezi Hartă](#)

47.200 €

8 €/ mp

Rate de la 1.070 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează



Florin Drutu
Associated Advisor

★★★★★ 4.87 (5 review-uri)

SVN Romania |
Residentialist | Victoriei

PRO



0317100199

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Sup. teren:

5.900 mp

Fr. Str.:

57.00 m

Clas.:

Extravilan

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

REL4001129

SVN Romania va propune spre vanzare un lot de 6000 mp situat in jurul Km 36 de pe Autostrada Bucuresti-Pitesti. Terenul se afla pe raza localitatii Bolintin Vale, fiind situat in spatele benzinariei Petrom si a Motelului Azur. Pretul afisat este unul negociabil.

Detalii teren

ID anunț: X65813B0K

Actualizat în: 21 Noiembrie 2025

C.U.T.: 0.00 Lățime drum acces: 57.00 m

Utilități

Destinație

Agricol Comercial Industrial Birouri

Birouri

Comision

Standard

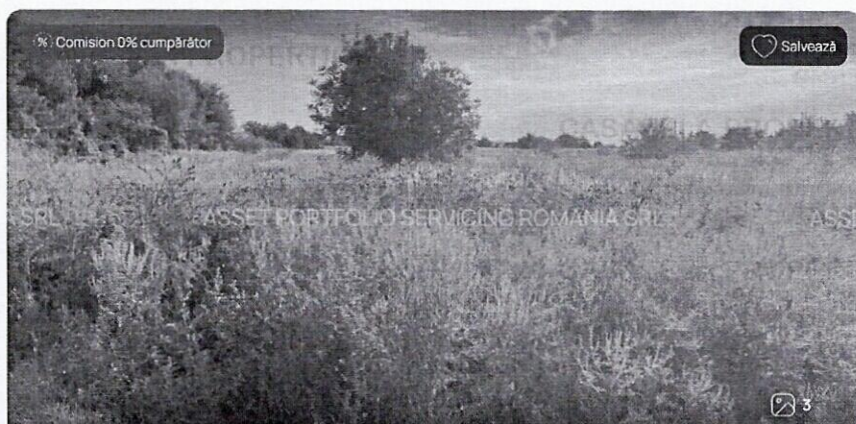
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

Teren 5.078 mp km 30 Bucuresti-Pitesti- 26.500 eur

Florești-Stoenesti, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

26.500 €

5.22 € / mp



% Comision 0% cumpărător

Salvează

mi Mircea Agheorghesei
ASSET PORTFOLIO
SERVICING ROMANIA SRL

0728081497
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren:

5.078 mp

Fr. Str.:

50 m

Clas.:

Extravilan

Tip:

Agricol

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Teren extravilan in suprafata de 5.078 mp, situat in sat Palanca, com. Floresti-Stoenesti, tarla 71/2, parcela 20, jud Giurgiu. Imobilul se afla in zona autostrazii Bucuresti-Pitesti, la km 30, avand deschidere la aceasta de cca 17m. Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati: electricitate si gaze - la gard. Terenul se afla langa hotelul "Roxi". Imobilul se vinde la licitatie publica, liber de sarcini. Licitatia va avea loc in data de 11.11.2025.

Vecinătăți:

Drum forestier, Autostrada

Alte detalii:

Detalii zona: Amenajare strazi (asfaltate)

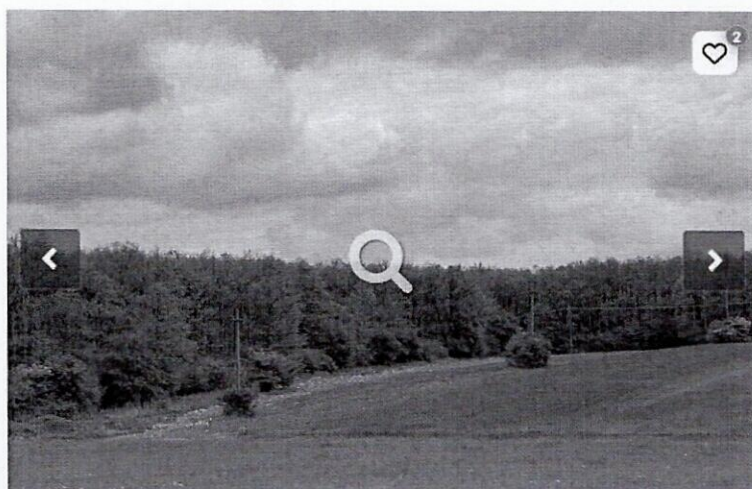
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

Vand teren

5 EUR negociabil

Giurgiu, Mihai Bravu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/28/2025 9:02:04 PM



Toma

Vezi toate anunțurile

0723868354

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Descriere

Vand 2 terenuri extravilane in comuna Mihai Bravu, jud Giurgiu, 1 teren are 2000mp fiind langa padure ,cu 2 laturi de padure, iar cel de al doilea are 1100mp ,pe el fiind nuci si vie ,sunt la distanta unul de altul cam la 300m.

ID anunț: 1651044668

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

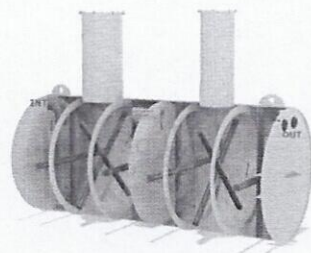
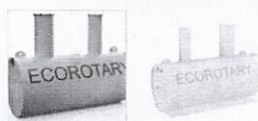
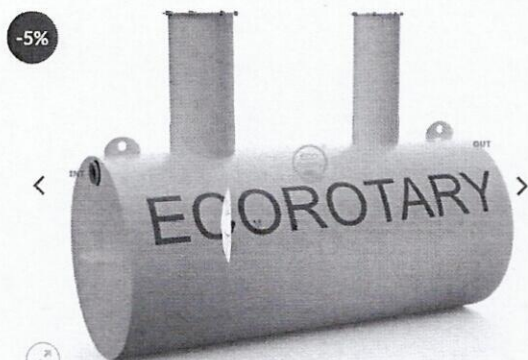
Vizualizări: 697

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://fosaeco.ro/fose-septice-ecologice-tricamerale-20000-litri-100-persoane/?gad_source=1&gad_campaignid=16141908668&gbraid=0AAAAAoZtJNjDh_a2rwXACZjxgPbpK_mD4P&gclid=CjwKCAiAlrXJBhBAEiwA-5pgwkeWJ_fkLY20WKp3-Q7Twi4AAc2fkJrBeiUrhcfSif8xTBUyfGtOvhoCAu8QAvD_BwE



PRIMA PAGINA / FOSE SEPTICE ECOLOGICE

Fose septice ecologice tricamerale 20000 litri 100 persoane

~~24.500,00 lei~~ **23.199,00 lei**

Fose septice ecologice 20000 litri 100 locuitori certificate CE.marca ECO ROTARY cu kit drenaj, transport si bioactivatori AVA gratuit probabil la cel mai bun pret din Romania!

- 1 +

ADAUGA ÎN COȘ



Cumpără acum, plătește mai târziu
de la 662.50 LEI / luna



Produse fabricate în România



Preturi de producator



Transport gratuit

SKU: 57-1-1-1-1-1-1-1-1

- pret total pe factura
- Doar luna aceasta Bioactivatori Ava superconcentrat 12 pastile in valoare de 99 lei Gratuit



la achizitia fosei!

- 100 m tub drenaj;



- 100 m folie;
- **garantie efectiva 2 ani, durata de viata minim 50 ani;**
- 2 tevi de vidanjare 400mm si 480mm diametru, telescopice pana la 800 mm;

CEAROM EVALUARI SRL

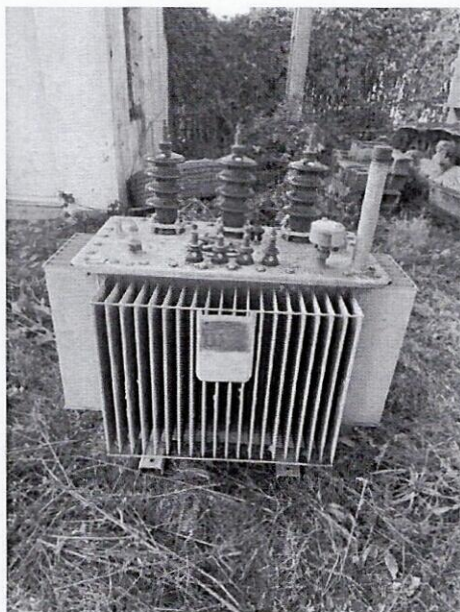
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

- 2 tevi de vidanjare 400mm si 480mm diametru, telescopice pana la 800 mm;
- 2 capace;
- tub aerisire capat dren cu capac ventilatie
- volum util 19850 litri/volum total 20000 litri
- prelungiri pentru gura vizitare pentru o îngropa fosa septica tricamerala 20mc la 800mm sub pământ
- dimensiuni utile D/L (mm): 2300/4900
- dimensiuni totale cu extensie D/H (mm): 2300/3100
- teava de intrare de 160mm/teava iesire 110mm 2 bucati
- inaltime intrare centru de jos 2220mm/inaltime iesire centru de jos 2140mm
- Material polipropilena PP-C
- Transportul este asigurat cu masinile firmei in raza a 400km de Piatra Neamt.Trimiteti cerere de oferta pentru detalii cu adresa de livrare si produsul la contact)
- Aveti la fose septice ecologice tricamerale 20000 litri 100 persoane asistenta telefonica la montaj:INSTRUCTIUNI MONTAJ FOSE ECO ROTARY

Se monteaza pe pat de nisip iar pentru versiunile carosabile se monteaza in camin de beton.

<https://www.olx.ro/d/oferta/transformator-20-0-4kv-160-kva-second-fab-an-2011-IDk39mp.html>



PRIVAT ⓘ



SC Prompt Servit SRL

Nu are încă ratinguri ⓘ

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 26 noiembrie 2025

Toate ratingurile sunt verificate. Fiecare rating este acordat după ce o persoană cumpără și primește un produs cu livrare prin OLX. [Cum funcționează ratingurile?](#)

Trimite mesaj

☎ 072 261 3064

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Baia Mare,
Maramures

la 421km de tine



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Postat 26 noiembrie 2025



Transformator 20/0,4kV - 160 KVA second fab. an 2011

2 500 €

PUBLICITATE ⓘ

Vrei finanțare?

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare: Utilizat

PUBLICITATE ⓘ

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

Transformator second-hand Elprom Trafo CH-PLC, 160 kVA, 20/0,4 kV fabricat în 2011. Poate fi utilizat în diverse aplicații industriale.

ID: 296277689

Vizualizări: 33

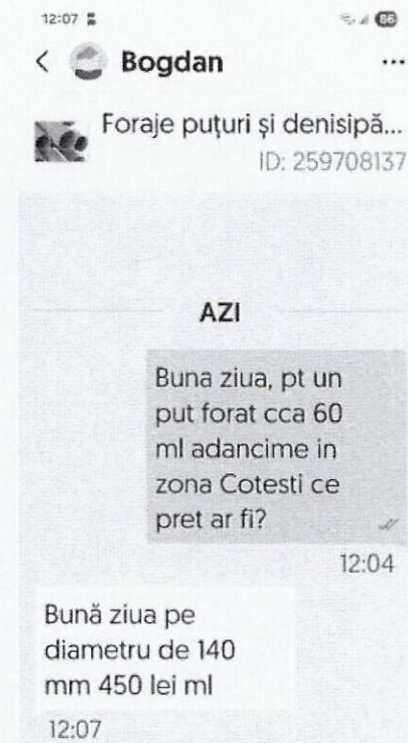


Raportează

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

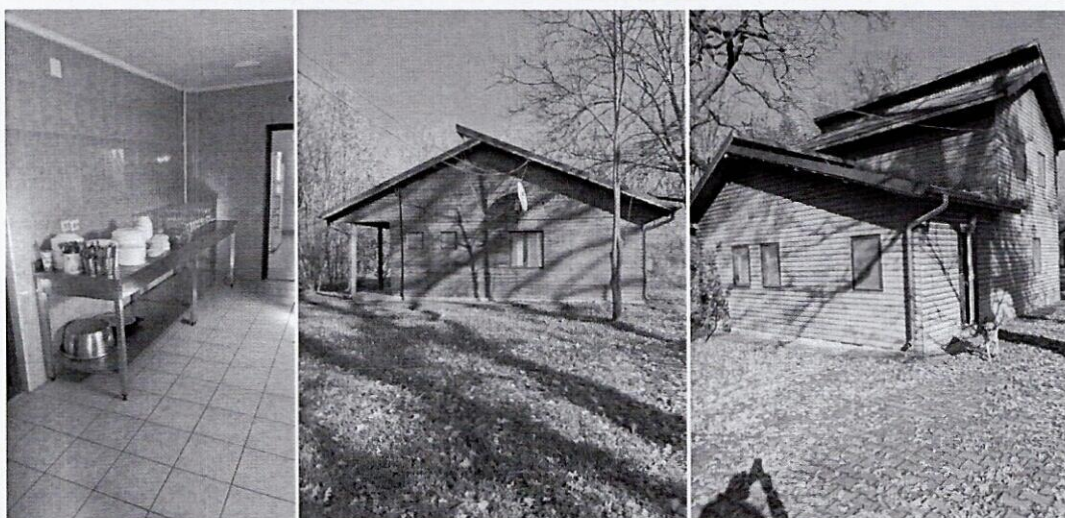
Anexa Nr. 3 - Fotografii



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

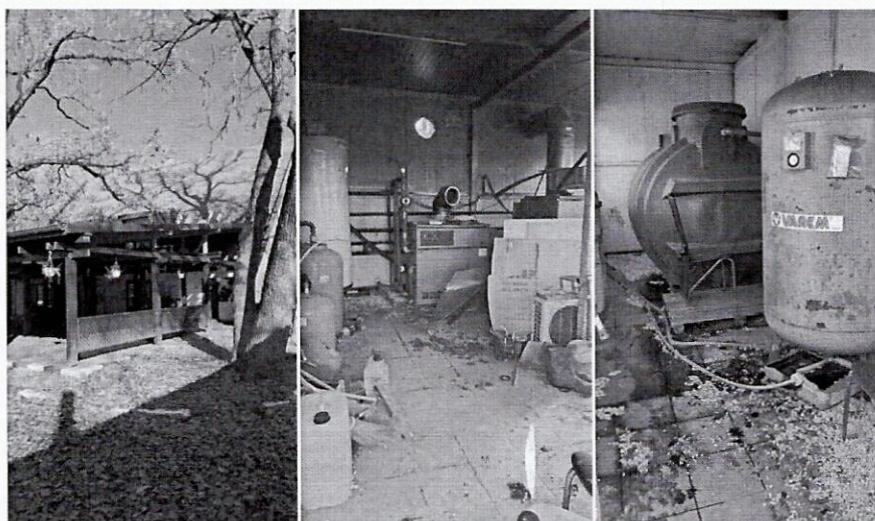
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

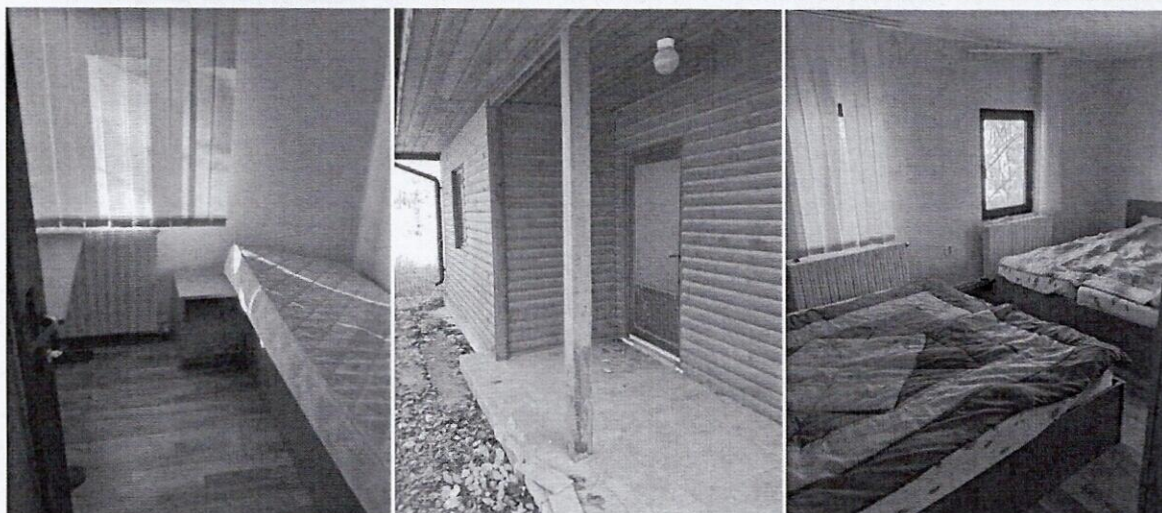
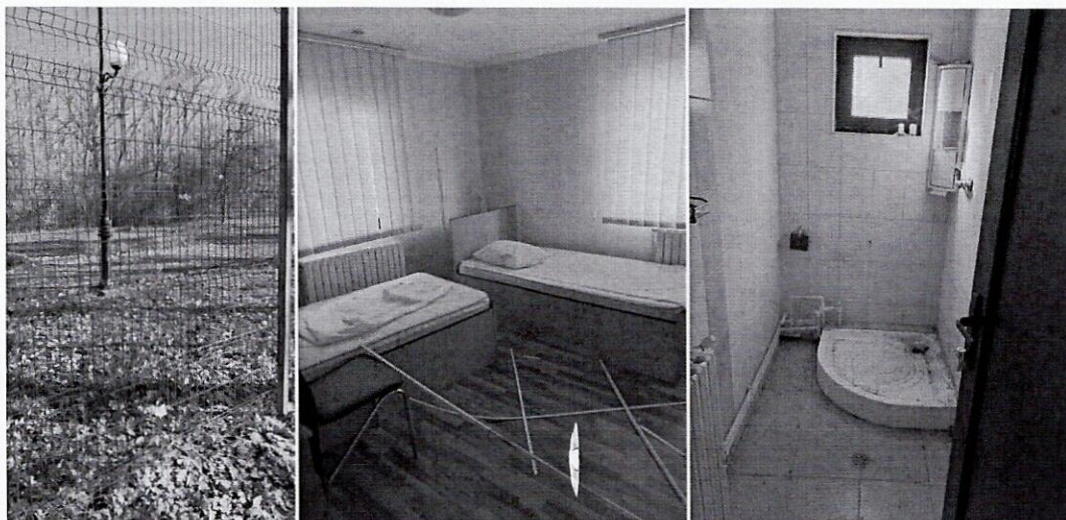
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa Nr. 4- Acte



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627, 215.631
mobil: 004 0372 735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.126.181/18.11.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

**Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor – clădire și teren a obiectivului Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia, a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar, pe care le anexăm alăturat, precum și planul Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia.

PRIMAR

ANGELESCU ADRIAN

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA**

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PROCES VERBAL PREDARE - PRIMIRE
Încheiat astăzi 30.04.2025

I. Municipiul Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr.49-51, cod fiscal R4852455, reprezentat prin primar Anghelescu Adrian,

și

II. Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A. – în reorganizare, cu sediul în str.Unirii, nr.6, reprezentată de Duca Marius, având funcția de administrator special,

Având în vedere DISPOZIȚIA nr. 212/25.04.2025 privind constituirea Comisiei de predare – primire a imobilului – Complex Tabăra Stejarului – Bălănoaia și a dotărilor aferente precum și adresa nr.2428/03.04.2025 transmisă de societatea GSL S.A. au fost predate următoarele active:

1) **Unitate de alimentație Publică: C1 – s.c. la sol 255 mp, nr.cadastru 31094-C1(fără acte)**
Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care se prezintă într-o stare relativ bună, cu mobilier în stare bună, instalație electrică existentă (nu s-a putut verifica în totalitate funcționarea acesteia), instalație sanitară (nu s-a putut verifica funcționarea acesteia), grupuri sanitare cu dotările aferente în stare bună.

2) **Clădire asigurare utilități: C2 – s.c. la sol 65 mp., nr. Cadastral 31094-C2(fără acte)**
Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care este parțial degradat, lipsă geam termopan.

3) **Terenuri de sport(teren minifotbal și teren tenis)**

4) **Unitățile de cazare (cabane lemn)**

- C8 –s.c. la sol 57 mp., nr. Cadastral 31094-C8(fără acte)
- C10 –s.c. la sol 46 mp., nr. Cadastral 31094-C10(fără acte)
- C11 –s.c. la sol 60 mp., nr. Cadastral 31094-C11(fără acte)

Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestor active atât la exterior cât și la interior.

5) **Clădire cu scop administrativ – C6 – s.c. la sol 28 mp., nr. Cadastral 31094-C6**

Conform amplasamentului din extrasul de carte funciară și identificarea obiectului în teren, acesta are o suprafață construită la sol de 11 mp (3,55 x 3,10) m

6) **Construcții anexa:** C3 –s.c. la sol 11mp., nr. Cadastral 31094-C3(fără acte)
C4 –s.c. la sol 7 mp., nr. Cadastral 31094-C4(fără acte)
C5 –s.c. la sol 12 mp., nr. Cadastral 31094-C5(fără acte)
C7 –s.c. la sol 14 mp., nr. Cadastral 31094-C7(fără acte)
C9 –s.c. la sol 10 mp., nr. Cadastral 31094-C9(fără acte)

Conform amplasamentelor din extrasul de carte funciară și identificarea activelor în teren părțile au constatat următoarele: - C3 are o suprafață construită la sol de 6,44 mp (2,8 x2,3) m;

- C4,C5,C7,C9- nu există efectiv în teren

7) **Împrejmuire incintă complex**

8) **Teren în suprafață de 10.000 mp –înscris în cartea funciară nr.31094 Frățești(nr.CF vechi:525/N, nr.cadastral vechi:1135**

9) **Bazinul de înot(piscina) –echipamentele și funcționarea instalațiilor de pompare și filtrare aferente nu au putut fi verificate tehnic.**

10) **Lista obiectelor de inventar și mijloacelor fixe asociate activelor de mai sus:**

Obiecte de inventar:

- birou funcționar – 2 buc
- blat polietilenă – 2 buc
- boiler electric 80 litri – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)

- butuc de tranșare carne – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- cărucior – 2 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă cu picurător – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă dublă -1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- culer perete 100 x 130 – 5 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- dulap garderobă – 3 buc
- dulap haine bărbați – 3 buc
- dulap haine femei – 3buc
- dulap magazie 85 x 85 x 55 - 5 buc
- jaluzele verticale -- 1 mp
- LCD TV 50 cm – 1buc depozitat în garderoba restaurantului - nu s-a putut verifica funcționarea acestuia
- masă 100 x 70 x 75 – 4 buc
- masă 150 x 70 x 75 – 10 buc (3 buc. bune / 7 buc.deteriorate)
- masă inox cu poliță inferioară – 3 buc (în bucătăria unității)
- masă neutră inox – 1 buc (bucătăria unității)
- panou compartimentare restaurant et.1) – 2 buc
- rastel cu 4 etajere – 2 buc
- rulouri ferestre – 16 buc
- suport gril -1buc (bucătăria unității)
- tubulatură bucătărie 1 buc (bucătăria unității)
- etajeră de perete – 2 buc
- fileu tenis – 1buc
- plasă handbal – 2 buc
- poartă handbal – 2 buc
- scaun cadru metalic – 1buc
- scrumieră rotundă srl – 6 buc
- stâlpi tenis – 4 buc

Obiectele de inventar sus menționate se prezintă în stare bună, însă nu s-a putut verifica funcționarea lor (acolo unde este cazul)

PRECIZARE: obiectele de inventar identificate în bucătăria unității de alimentație publică nu pot fi folosite în prezent pentru prepararea hranei întrucât nu sunt recordate la utilități și nu se cunoaște dacă sunt în stare de funcționare.

Mijloace fixe

- grup electrogen trifazat – 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat lângă piscină, adiacent gardului de împrejurare teren
- lift materiale 100 kg (alimente) - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat în restaurantul unității de alimentație publică
- plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat pe pereții restaurantului de la parter
- LCD FULL HD 119 cm - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- Plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- aragaz cu cuptor - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică fiind într-o stare de degradare avansată
- gril electric - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- frigider inox - 1 buc, lipsă rafturi și nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia.

- mașină de spălat rufe - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- congelator - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- ladă frigorifică - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- centrală termică Termofarc - FIGS 603
- covor sintetic teren 618 mp(teren cu piciorul și tenis) - 1buc în cele 2 locații alăturate, prezintă un grad ridicat de deteriorare și vegetație crescută
- unitățile de cazare (cabane lemn): C8, C10, C11, starea acestora la exterior este parțial degradată(pereți exteriori la nivelul soclului, balcoane degradate și unele rupte). La interior s-a observat că cele 3 cabane au dotările corespunzătoare pentru funcționare, însă nu s-a putut verifica starea de funcționare a rețelei de alimentare cu energie electrică și apă, aferente. Cabanele nu au avut o listă de inventar.
- clădirea cu scop administrativ C6, servește ca și cabină de pază pentru personalul care asigură paza Complexului Tabăra Stejarul - Bălănoaia. Starea la exterior a acesteia este bună
- construcții anexe C3 , acest activ este degradat, lipsește ușa , iar în interior sunt depozitate resturi de lemn folosite la confecții din material lemnos;

Am predat,

Am preluat:

Municipiul Giurgiu, - reprezentanți:

Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.

Ștefan Marius

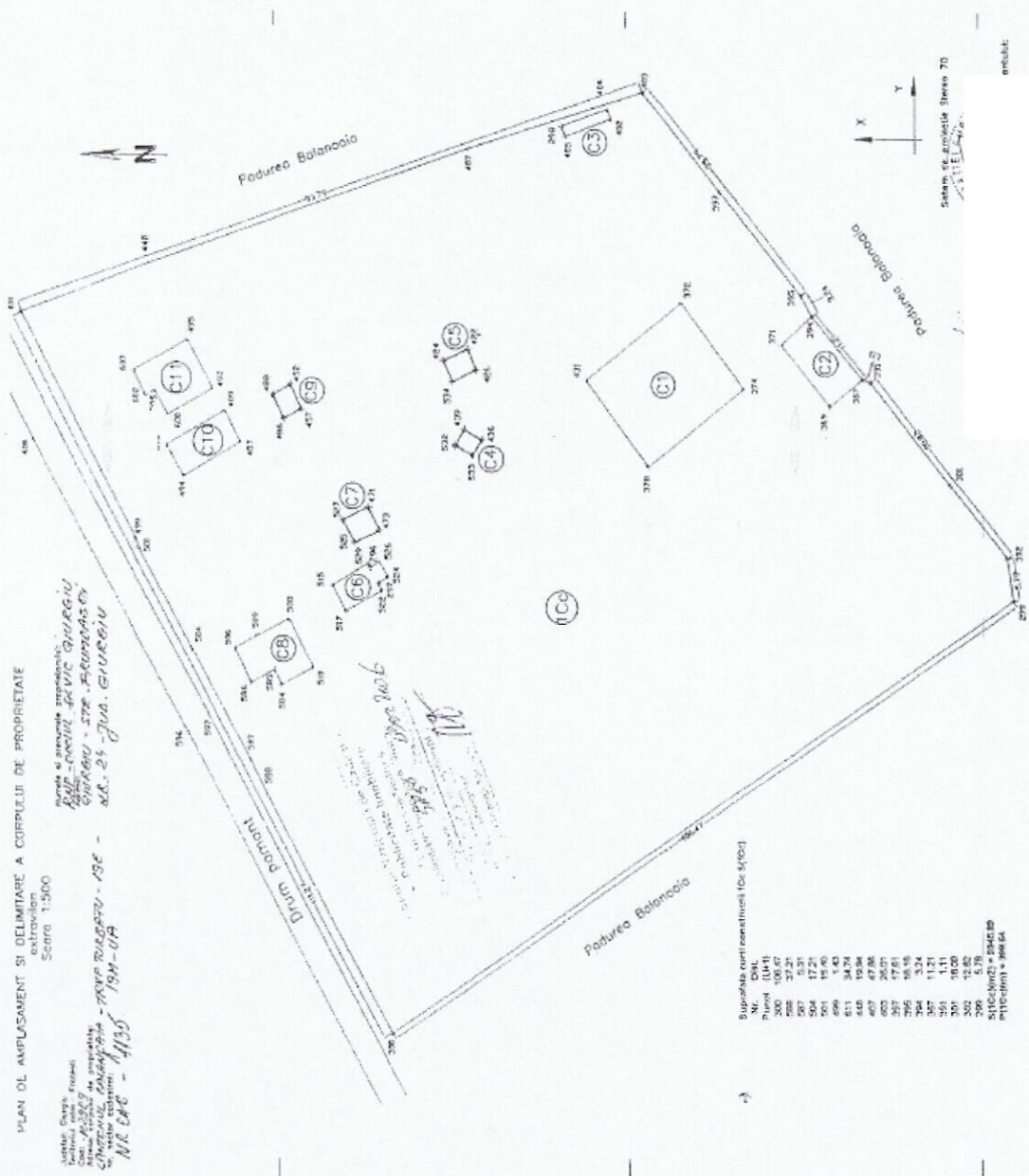
reprezentanți:

Bălan Rodica

Mitran Mirel Cătălin

Ivan Cătălin

Stăncuț Nicolae Gabriel



PLANUL AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
extravilan
Scara 1:500

PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Suprafata ruri constituita (in %/ha)

Nr.	Den.	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1	Podurea Boloncioa	100	100	100
2	Podurea Boloncioa	100	100	100
3	Podurea Boloncioa	100	100	100
4	Podurea Boloncioa	100	100	100
5	Podurea Boloncioa	100	100	100
6	Podurea Boloncioa	100	100	100
7	Podurea Boloncioa	100	100	100
8	Podurea Boloncioa	100	100	100
9	Podurea Boloncioa	100	100	100
10	Podurea Boloncioa	100	100	100
11	Podurea Boloncioa	100	100	100
12	Podurea Boloncioa	100	100	100
13	Podurea Boloncioa	100	100	100
14	Podurea Boloncioa	100	100	100
15	Podurea Boloncioa	100	100	100
16	Podurea Boloncioa	100	100	100
17	Podurea Boloncioa	100	100	100
18	Podurea Boloncioa	100	100	100
19	Podurea Boloncioa	100	100	100
20	Podurea Boloncioa	100	100	100
21	Podurea Boloncioa	100	100	100
22	Podurea Boloncioa	100	100	100
23	Podurea Boloncioa	100	100	100
24	Podurea Boloncioa	100	100	100
25	Podurea Boloncioa	100	100	100
26	Podurea Boloncioa	100	100	100
27	Podurea Boloncioa	100	100	100
28	Podurea Boloncioa	100	100	100
29	Podurea Boloncioa	100	100	100
30	Podurea Boloncioa	100	100	100
31	Podurea Boloncioa	100	100	100
32	Podurea Boloncioa	100	100	100
33	Podurea Boloncioa	100	100	100
34	Podurea Boloncioa	100	100	100
35	Podurea Boloncioa	100	100	100
36	Podurea Boloncioa	100	100	100
37	Podurea Boloncioa	100	100	100
38	Podurea Boloncioa	100	100	100
39	Podurea Boloncioa	100	100	100
40	Podurea Boloncioa	100	100	100
41	Podurea Boloncioa	100	100	100
42	Podurea Boloncioa	100	100	100
43	Podurea Boloncioa	100	100	100
44	Podurea Boloncioa	100	100	100
45	Podurea Boloncioa	100	100	100
46	Podurea Boloncioa	100	100	100
47	Podurea Boloncioa	100	100	100
48	Podurea Boloncioa	100	100	100
49	Podurea Boloncioa	100	100	100
50	Podurea Boloncioa	100	100	100
51	Podurea Boloncioa	100	100	100
52	Podurea Boloncioa	100	100	100
53	Podurea Boloncioa	100	100	100
54	Podurea Boloncioa	100	100	100
55	Podurea Boloncioa	100	100	100
56	Podurea Boloncioa	100	100	100
57	Podurea Boloncioa	100	100	100
58	Podurea Boloncioa	100	100	100
59	Podurea Boloncioa	100	100	100
60	Podurea Boloncioa	100	100	100
61	Podurea Boloncioa	100	100	100
62	Podurea Boloncioa	100	100	100
63	Podurea Boloncioa	100	100	100
64	Podurea Boloncioa	100	100	100
65	Podurea Boloncioa	100	100	100
66	Podurea Boloncioa	100	100	100
67	Podurea Boloncioa	100	100	100
68	Podurea Boloncioa	100	100	100
69	Podurea Boloncioa	100	100	100
70	Podurea Boloncioa	100	100	100
71	Podurea Boloncioa	100	100	100
72	Podurea Boloncioa	100	100	100
73	Podurea Boloncioa	100	100	100
74	Podurea Boloncioa	100	100	100
75	Podurea Boloncioa	100	100	100
76	Podurea Boloncioa	100	100	100
77	Podurea Boloncioa	100	100	100
78	Podurea Boloncioa	100	100	100
79	Podurea Boloncioa	100	100	100
80	Podurea Boloncioa	100	100	100
81	Podurea Boloncioa	100	100	100
82	Podurea Boloncioa	100	100	100
83	Podurea Boloncioa	100	100	100
84	Podurea Boloncioa	100	100	100
85	Podurea Boloncioa	100	100	100
86	Podurea Boloncioa	100	100	100
87	Podurea Boloncioa	100	100	100
88	Podurea Boloncioa	100	100	100
89	Podurea Boloncioa	100	100	100
90	Podurea Boloncioa	100	100	100
91	Podurea Boloncioa	100	100	100
92	Podurea Boloncioa	100	100	100
93	Podurea Boloncioa	100	100	100
94	Podurea Boloncioa	100	100	100
95	Podurea Boloncioa	100	100	100
96	Podurea Boloncioa	100	100	100
97	Podurea Boloncioa	100	100	100
98	Podurea Boloncioa	100	100	100
99	Podurea Boloncioa	100	100	100
100	Podurea Boloncioa	100	100	100



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41607 Fratesti

Nr. cerere	150846
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare

100194032739



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Fratesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41607	9.946	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 31094;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.10	41607-C10	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99963 / 09/08/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Fratesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 41607 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5338.	A1
Act Notarial nr. 46, din 14/01/2011 emis de BNP CIOBANU DINEL VICTOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul schimb, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. 6522, din 22/07/2022 emis de PRIMARIA FRATESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI .

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

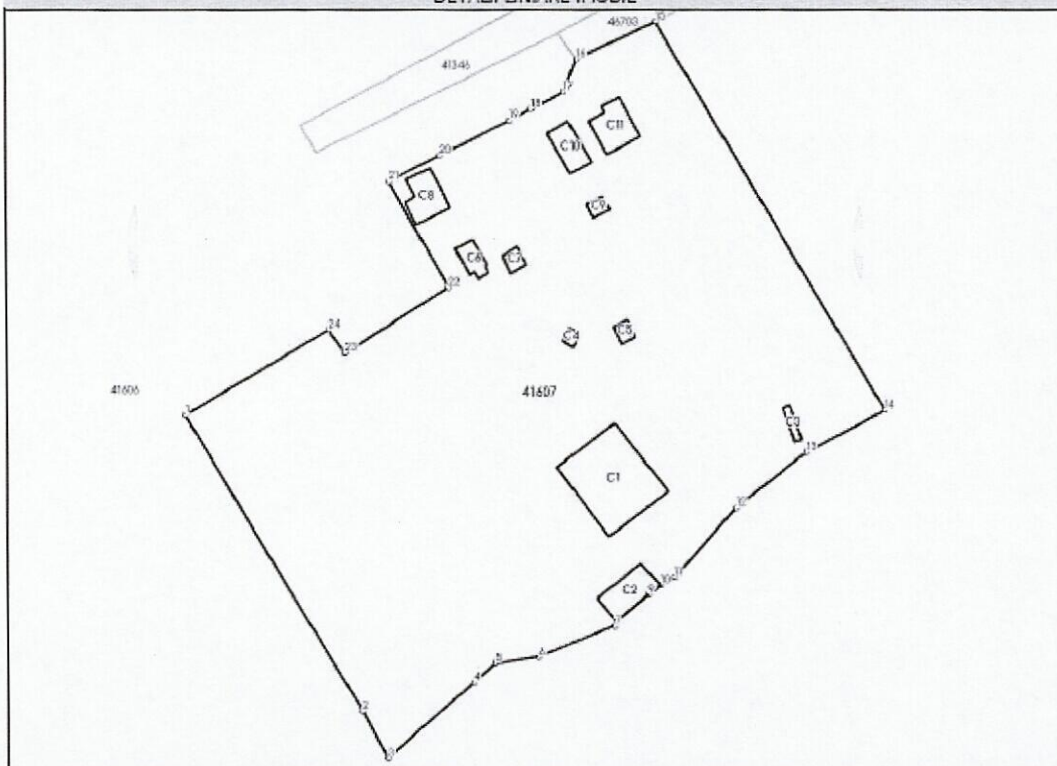
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41607	9.946	imobil înscris în CF sporadic 31094;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	NU	9.946	109	704	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	construcții administrative și social culturale	252	Cu acte	S. construită la sol: 252 mp; S. construită desfasurată: 252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	construcții anexa	64	Cu acte	S. construită la sol: 64 mp; S. construită desfasurată: 64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfasurată: 10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	construcții anexa	7	Cu acte	S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfasurată: 7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfasurată: 12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; S. construită desfasurată: 27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	construcții anexa	14	Cu acte	S. construită la sol: 14 mp; S. construită desfasurată: 14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol: 57 mp; S. construită desfasurată: 57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfasurată: 10 mp; anexa

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.10	41607-C10	construcții anexa	45	Cu acte	S. construită la sol:45 mp; S. construită desfasurată:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită desfasurată:60 mp; anexa

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	574.795,141 270.507,059	2	574.825,951 270.448,279	68.349	2	574.825,951 270.448,279	3	574.834,95 270.438,83	10.69
3	574.834,95 270.438,83	4	574.852,095 270.453,516	22.837	4	574.852,095 270.453,516	5	574.856,457 270.457,816	5.851
5	574.856,457 270.457,816	6	574.865,011 270.459,055	8.643	6	574.865,011 270.459,055	7	574.880,048 270.465,261	16.267
7	574.880,048 270.465,261	8	574.880,41 270.466,315	1.114	8	574.880,41 270.466,315	9	574.886,716 270.471,544	8.192
9	574.886,716 270.471,544	10	574.885,04 270.473,471	3.019	10	574.885,04 270.473,471	11	574.891,859 270.475,066	3.239
11	574.891,859 270.475,066	12	574.904,087 270.488,837	18.417	12	574.904,087 270.488,837	13	574.918,169 270.495,816	17.856
13	574.918,169 270.495,816	14	574.933,758 270.508,151	17.677	14	574.933,758 270.508,151	15	574.888,613 270.584,975	89.107
15	574.888,613 270.584,975	16	574.872,914 270.577,539	17.371	16	574.872,914 270.577,539	17	574.870,461 270.571,081	6.908
17	574.870,461 270.571,081	18	574.863,954 270.567,717	7.325	18	574.863,954 270.567,717	19	574.859,777 270.565,462	4.747
19	574.859,777 270.565,462	20	574.845,866 270.558,542	15.536	20	574.845,866 270.558,542	21	574.835,674 270.553,298	11.463
21	574.835,674 270.553,298	22	574.847,405 270.532,448	23.924	22	574.847,405 270.532,448	23	574.826,803 270.519,518	24.324
23	574.826,803 270.519,518	24	574.823,5 270.524,016	5.582	24	574.823,5 270.524,016	1	574.795,141 270.507,059	33.021

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/12/2025, 10:56

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 15615
anul... 2026 luna 02 ziua 11

RAPORT DE EVALUARE BUNURI MOBILE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU BUNURI MOBILE UTILIZATE IN ACTIVITATEA
COMPLEXULUI „TABARA STEJARUL” PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

**UTILIZAREA DESEMNATA: STABILIREA VALORII DE PIATA A BUNURILOR MOBILE UTILIZATE IN
ACTIVITATEA COMPLEXULUI „TABARA STEJARUL”**

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

✓ Evaluador autorizat Vieru Laurentiu-Emil

24.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: PRIMARIA GIURGIU
Adresa: Complex „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia, extravilan UAT Fratesti, jud. Giurgiu
Ref. Bunuri mobile utilizate pentru indeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”
Data evaluarii: 24.11.2025
Data raportului: 24.11.2025

Stimate Domnule Director,

Asa cum am convenit prin Contractul de prestari servicii am analizat valoarea de piata pentru bunurile mobile indicate de dvs. in:

- Fisa de gestiune a Complexului „ Tabara Stejarul” 2022
- Lista inventar 2021
- Lista inventar 2022
- Proces verbal 53525/30.04.2025 pentru predarea activelor catre GSL SAapartinand obiectivului **Complex “Tabara Stejarul”**.

Raportul de Evaluare (Raportul) care insoteste aceasta scrisoare a fost realizat in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare, definita conform Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025. Sfera misiunii de evaluare este prezentata in cadrul Raportului si cuprinde informatii cu privire la:

- identificarea si competentele evaluatorului
- identificarea clientului si destinatarilor
- utilizarea desemnata a evaluarii
- tipul valorii
- data evaluarii si data raportului
- natura si sursa informatiilor
- ipoteze si ipoteze speciale
- restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- confirmarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare (SEV)
- descrierea Raportului

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (5) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport (fisa de gestiune, liste de inventar, PV).

Raportul contine 17 pagini la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
VIERU LAURENTIU-EMIL
Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI SRL
Aut. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluare@yahoo.com

SINTEZA EVALUARII pentru Raport nr. 90.18.1/24.11.2025

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta valoarea de piata pentru bunuri mobile utilizate in activitatea curenta a Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia conform lista atasata in anexele raportului de evaluare.

UTILIZAREA EVALUARII: determinarea valorii de piata a bunurilor mobile aferente Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia, tratate ca un intreg

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata pentru toate utilajele si echipamentele

DESCRIEREA BUNURILOR: conform anexe

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GIURGIU

DESTINATARUL RAPORTULUI: PRIMARIA GIURGIU

BENEFICIARUL EVALUARII: PRIMARIA GIURGIU

DATA EVALUARII: 24.11.2025

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 24.11.2025

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/eur– curs BNR): 5,0871

OPINIA EVALUATORULUI: Valoarea de piata estimata pentru bunuri mobile este **21.724 lei**.

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (5) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: (lista mijloacelor fixe, lista obiectelor de inventar, PV.

Raportul contine 17 pagini la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025



CEAROM EVALUARI

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. 0705/2025



Laurentiu-Emil Vieru
Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.12.07
16:23:01 +02'00'

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

- 1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**
 - 1.1.EVALUATORUL AUTORIZAT**
- 2. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE (SEV)**
- 3. PREMISELE EVALUARII**
 - 3.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**
 - 3.2. STANDAREDE DE EVALUARE**
 - 3.3. OBIECTUL EVALUARII**
 - 3.4. UTILIZAREA DE SEMNATA A EVALUARII**
 - 3.5.TIPUL VALORII**
 - 3.6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI**
 - 3.7. MONEDA RAPORTULUI**
 - 3.8. MODALITATI DE PLATA**
 - 3.9. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI**
 - 3.10. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**
 - 3.11. NATURA SI SURSA DE INFORMATII UTILIZATE**
 - 3.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE**
- 4. PREZENTAREA DATELOR**
 - 4.1.IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA**
 - 4.2. PIATA SPECIFICA**
 - 4.3. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**
 - 4.4. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**
- 5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII**
 - 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII**
 - 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
- 6. ANEXE**

RAPORT DE EVALUARE

nr. 90.18.1/24.11.2025

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul VIERU LAURENTIU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii.

2. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardelelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103), SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 300), SEV 400 – Verificarea evaluărilor, SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6) , la care se adaugă Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR: GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor. De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni ai Primariei Giurgiu – in calitate de destinatar al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- (a) valoarea estimata pentru bunurile mobile care fac obiectul evaluarii din prezentului raport, a fost calculata in **ipoteza evaluarii individuale**; orice valori estimate in prezentul raport se aplica bunurilor ca intreg; divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului cand o asemenea alocare a fost prevazuta in raport;
- (b) estimarea valorii finale a fost realizata in **ipoteza ca bunurile, la data evaluarii, sunt utilizabile**, iar **institutiile** in proprietatea careia se afla acestea **isi continua activitatea** curenta; nu s-au intreprins investigatii suplimentare sau de specialitate (expertize) care sa confirme sau sa infirme datele si informatiile puse la dispozitie de catre proprietar; acestea s-au considerat a fi corecte si complete;
- (c) valoarea estimata a fost emisa in **ipoteza ca nu sunt costuri legate de responsabilitatile de mediu si/sau de costurile implicate de conformarea la cerintele legale**; evaluatorul nu isi poate asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului, daca acestea au existat la data evaluarii dar evaluatorul nu a fost informat de catre beneficiarul evaluarii;
- (d) acest raport este realizat plecand de la premisa ca **dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistand niciun fel de problema de ordin legal**;
- (e) se presupune ca exista sau pot fi obtinute toate autorizatiile necesare functionarii;
- (f) evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna si nu se valideaza integritatea acestora;
- (g) toate detaliile fizice si chimice s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de beneficiar si producator.

Ipoteze speciale

1. Raportul de evaluare este realizat in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
2. Bunurile subiect sunt identificate conform anexe raport evaluare.

3.2. STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost sau au fost realizate in concordanta cu reglementarile standardelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2025 (STANDARDELE ANEVAR 2025), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103), SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 300), SEV 400 – Verificarea evaluărilor, SEV 450 - Evaluarea costurilor in scopul asigurării (EVGN 6).

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni ai destinatarului al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă Bunurile mobile utilizate pentru îndeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia.

3.4. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Utilizarea evaluării, așa cum a fost definit în solicitarea beneficiarului comanda nr. 126181/18.11.2025 este determinarea valorii de piață.

3.5. TIPUL VALORII

Așa cum s-a prevăzut în solicitarea beneficiarului, prin contractul de prestări servicii încheiat între PRIMARIA GIURGIU -beneficiar și CEAROM EVALUARI SRL - prestator, precum și în concordanță cu scopul evaluării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

3.6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluării este data la care a fost estimată valoarea de piață a bunurilor, respectiv 24.11.2025.

Data raportului se referă la data emiterii raportului de evaluare și este 24.11.2025.

3.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluatorului a fost exprimată în LEI și în EUR. Pentru valoarea exprimată în LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluării, publicat de către BNR, respectiv 1 EUR = 5,0871 LEI.

3.8. MODALITATI DE PLATA

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

3.9. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunurile evaluate au fost inspectate de către reprezentantul Primăriei Giurgiu, clientul a solicitat determinarea celei mai probabile valori de tranzacționare.

3.10. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietar bunuri: Municipiul Giurgiu

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Verificarea situatiei juridice a bunurilor supuse evaluarii nu este de competenta evaluatorului si nu atrage raspunderea acestuia pentru informatiile si documentele puse la dispozitia sa de catre proprietar, pe baza carora a concluzionat dreptul de proprietate.

3.11. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au folosit informatii culese de la proprietar de natura tehnica, comerciala si contabila. Au fost puse la dispozitia evaluatorului date si informatii conform:

- Fisa de gestiune a Complexului „Tabara Stejarul” 2022
- Lista inventar 2021
- Lista inventar 2022
- Proces verbal 53525/30.04.2025 pentru predarea activelor catre GSL SA

3.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

- (a) utilizarea prezentului raport este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in raport si doar pentru utilizarea desemnata precizata; valoarea prezentata in acest raport nu poate fi folosita in legatura cu alta evaluare sau in alt scop decat cel precizat;
- (b) instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in raport, nu atrage responsabilitatea evaluatorului autorizat, semnatar al raportului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul prezentului raport;
- (c) distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a prezentului raport in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatar al raportului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este nula de drept;
- (d) pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni clientului – in calitate de destinatar al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

Situatie juridica

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU

Identificare

In urma analizei informatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile mobile sunt utilizate pentru indeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia.

Avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii, evaluatorul a procedat la identificarea bunurilor aplicand cele doua procedee prevazute de SEV, respectiv „macroidentificarea” si „microidentificarea”.

Macroidentificarea are la baza procesul operational/tehnologic prin evidentiarea componentelor ce contribuie la capacitatea proiectata de productie/domeniul de activitate si/sau utilizare.

Complexul „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia are ca obiect de activitate agrementul si activitati recreationale si HORECA.

Microidentificarea este procesul de evidentiare a caracteristicilor individuale ale bunurilor. In continuare sunt prezentate aceste caracteristici in conformitate cu lista de inventariere si procesul verbal de predare primire bunuri.

TABEL bunuri mobile identificate conform Lista de inventariere „Tabara Stejarul”

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	birou funcționar	buc	1
2	birou funcționar	buc	1
3	blat polietilenă	buc	1
4	blat polietilenă	buc	1
5	boiler electric 80 litri	buc	1
6	butuc de tranșare carne	buc	1
7	cărucior	buc	1
8	cărucior	buc	1
9	chiuvetă cu picurător	buc	1
10	chiuvetă dublă	buc	1
11	cuier perete 100 x 130	buc	1
12	cuier perete 100 x 130	buc	1
13	cuier perete 100 x 130	buc	1
14	cuier perete 100 x 130	buc	1
15	cuier perete 100 x 130	buc	1
16	dulap garderobă	buc	1
17	dulap garderobă	buc	1
18	dulap garderobă	buc	1
19	dulap haine bărbați	buc	1
20	dulap haine bărbați	buc	1

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

21	dulap haine bărbați	buc	1
22	dulap haine femei	buc	1
23	dulap haine femei	buc	1
24	dulap haine femei	buc	1
25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
30	jaluzele verticale	mp	1
31	LCD TV 50 cm	buc	1
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
49	masă neutră inox	buc	1
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
52	rastel cu 4 etajere	buc	1
53	rastel cu 4 etajere	buc	1
54	rulouri ferestre	buc	1
55	rulouri ferestre	buc	1
56	rulouri ferestre	buc	1
57	rulouri ferestre	buc	1
58	rulouri ferestre	buc	1
59	rulouri ferestre	buc	1
60	rulouri ferestre	buc	1
61	rulouri ferestre	buc	1
62	rulouri ferestre	buc	1
63	rulouri ferestre	buc	1
64	rulouri ferestre	buc	1
65	rulouri ferestre	buc	1
66	rulouri ferestre	buc	1
67	rulouri ferestre	buc	1
68	rulouri ferestre	buc	1

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

69	rulouri ferestre	buc	1
70	suport grill	buc	1
71	tubulatură recuperator	buc	1
72	etajeră	buc	1
73	etajeră	buc	1
74	fileu tenis	buc	1
75	plasă handbal	buc	1
76	plasă handbal	buc	1
77	poartă handbal	buc	1
78	poartă handbal	buc	1
79	scaun cadru metalic	buc	1
80	scrumieră rotundă SRH	buc	1
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1
86	stâlpi tenis	buc	1
87	stâlpi tenis	buc	1
88	stâlpi tenis	buc	1
89	stâlpi tenis	buc	1

**TABEL bunuri mobile identificate conform Proces Verbal de Predare – primire 53525/30.04.2025
încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Giurgiu Servicii Locale SA**

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	grup electrogen trifazat	buc	1
2	lift materiale 100 kg	buc	1
3	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
4	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
5	LCD FULL HD 119 cm	buc	1
6	aragaz cu cuptor	buc	1
7	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1
8	hotă	buc	1
9	frigider inox	buc	1
10	mașină de spălat rufe	buc	1
11	congelator	buc	1
12	ladă frigorifică	buc	1
13	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1
14	covor sintetic teren 618 mp	mp	618

4.2. PIATA SPECIFICA

Analiza pietei

O piață reprezintă un mediu în care bunurile, serviciile și mărfurile sunt comercializate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de bun mobil pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unor bunuri mobile. Orientarea pieței spre componente mai economice și mai ușor de întreținut afectează direct cererea de astfel de bunuri.

Piața specifică este reprezentată de bunuri de tip mobilier, echipamente Horeca, aparatură electronică, echipamente de încălzire utilizate în industria hotelieră. Piața este dezvoltată, există oferte și tranzacții efective.

Echilibrul pietei

Se constată că astfel de bunuri mobile sunt tranzacționate pe piață la data de referință. Piața este în echilibru, analiza realizată pe segmentul de bunuri obiect al raportului indică diferențe între valorile de achiziție din perioada 2009 și cele actuale.

Există societăți specializate care realizează importuri și societăți care distribuie bunuri utilizate în activități similare.

Echilibrul pieței studiate trebuie să fie delimitat pe cele două tipuri de sub-piețe, delimitate la paragraful aferent ofertei, respectiv:

- Valoare de vânzare la producător - tranzacții între producători și importatori.
- Valoare de vânzare la distribuitor - tranzacții între importatori și distribuitori.

Situația analizată reprezintă valoarea de vânzare către utilizatorul final.

Vandabilitatea

Potențialii clienți pentru tranzacționare sunt agenți economici sau persoane fizice, această limitare pe acest segment de piață neconstituind, la un moment dat, un risc major.

Pe piața specifică sunt prezentate oferte de bunuri similare.

Publicitatea în vederea vânzării va trebui făcută prin surse naționale, pe site-uri și prin firme specializate, iar termenele de expunere vor trebui luate pentru cca 1 – 4 luni.

Riscuri suplimentare

Riscuri legate de evolutia pietei in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata, corelat si cu scaderea numarului tranzactiilor si previziunile de accentuare a trendului descendent al evolutiei preturilor pe piata mentionata.

ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

Pentru determinarea valorii de piata evaluatorul a utilizat abordarea prin cost deoarece exista informatii suficiente si concludente pentru a fundamenta valoarea.

4.3 ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Etape parcurse:

- ✓ documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- ✓ inspectia bunurilor;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- ✓ analiza rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Abordarea cost. Metoda costului de inlocuire

Abordarea prin cost este bazata pe afirmatia ca un comparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Metoda costului de inlocuire presupune ca valoarea maxima a unui bun pentru un comparator cunoscator este suma care este necesara curent pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalenta. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, pâna la data evaluarii.

Pentru determinarea costului de inlocuire pentru un bun mobil: se utilizeaza valorile din factura tinand cont de tipul de echipamente si de data de fabricatie.

In forma cea mai simpla, metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este costul de inlocuire net.

In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice.

Evaluatorul identifica bunul care trebuie evaluat, estimeaza costul reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face bunul mai putin atragator fata de situatia când ar fi fost nou.

Costul de inlocuire brut pentru un bun mobil se obtine din informatiile primite de la proprietar si este considerat real si in conformitate cu preturile practicate pe piata specifica.

Forme (tipuri) de depreciere:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Uzura fizica

Uzura fizica reprezinta pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorita uzarii ori expirarii duratei de viata utila, cauzata de utilizare si stricaciuni, deteriorari, expunere la diverse elemente, suprasolicitare si factori similari.

Uzura fizica pentru bunul mobil a tinut seama de: durata de viata normala, varsta efectiva, constatările din teren, informatiile furnizate de proprietar.

Varsta efectiva (ani)/ Varsta efectiva (ani) +Durata de viata utila ramasa

Durata de utilizare normala a fost calculata prin raportare la catalogul mijloacelor fixe si prin interviu direct cu participanti pe piata specifica.

Toate utilajele si echipamentele au durata de utilizare normata depasita, valoarea nu este amortizata, nu a fost intocmit proces verbal de casare, evaluatorul considerand ca pot fi utilizate pe perioada cel putin a unui sezon, respectiv durata de viata economica ramasa min. 6luni / 5%.

Deprecierea functionala

Deprecierea functionala reprezinta pierderea din valoare sau utilitate initiala a unei proprietati, din cauza ineficientelor sau inadecvarilor caracteristice proprietatii insasi, atunci cand este comparata cu o proprietate mai eficienta sau cu una mai putin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie. Simptomele care sugereaza prezenta deprecierei functionale sunt costul de exploatare excedentar (ex: productie), constructii excedentare (costul de capital excedentar), supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilitatii sau alte stari asemanatoare.¹ Mai simplu spus, pierderea in valoare este cauzata de conditii din interiorul proprietatii.

Exista doua modalitati de cuantificare a deprecierei functionale:

- diferenta dintre costul de reproductie brut si costul de inlocuire brut, prin care se cuantifica "costurile de capital in exces" sau
- cuantificarea cheltuielilor suplimentare de exploatare, mai mari decat substituttele moderne ale acestora – depreciere functionala din exploatare sau tehnologica.

¹ *Evaluarea masinilor si echipamentelor*, Editura American Society Appraisers, 2000, p.89

Bunurile evaluate sunt utilizate conform destinației, utilaje și echipamente similare sau identice sunt comercializate pe piața de profil, activitatea în care erau angajate este și era generatoare de profit, ca atare evaluatorul considera deprecierea funcțională 0%.

Deprecierea externă (economică)

Deprecierea externă reprezintă pierderea în valoare ori utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății:

- concepte de management
- lipsa materiei prime
- lipsa forței de muncă
- inaccesibilitatea pieței
- legislația
- raportul dintre cerere și ofertă.

Evaluatorul consideră că deprecierea economică este 0 activitatea în care sunt angajate bunurile mobile este și era generatoare de profit.

Abordarea prin piață. Metoda comparației vânzărilor

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri mobile similare și compararea acestora cu bunul evaluat. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor bunuri mobile competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între ele și tranzacții, care influențează valoarea.

Această abordare nu a fost utilizată deoarece evaluatorul nu are posibilitatea inspecției fizice a fiecărui bun comparabil similar dpdv uzura și caracteristici funcționale.

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că bunurile de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz bunul este achiziționat sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Deoarece nu am identificat oferte verificabile privind închirierea această abordare nu a putut fi aplicată.

4.4. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

În analiza rezultatelor s-a avut în vedere respectarea Standardelor de Evaluare (SEV), prin parcurgerea tuturor etapelor unei misiuni de evaluare pentru estimarea valorii de piață la data de 24.11.2025.

În acceptiunea prezentului raport, termenii folosiți sunt în concordanță cu definițiile și interpretările din SEV – *Cadrul general*. Dacă definiția „valorii de piață” a fost precizată la capitolul „Premisele evaluării”, termenii „preț”, „cost” și „valoare” vor fi prezentați în cele ce urmează.

Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Datorita capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

Costul este suma de bani necesara pentru achizitionarea sau producerea activului. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumparator.

Valoarea nu este un fapt cert, ea este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

O valoare de schimb este un pret ipotetic, iar ipotezele pe baza caror se estimeaza valoarea sunt determinate de utilizarea desemnata a evaluarii. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si raționamentele aplicate au condus la judecări consistente privind rezultatul evaluarii. Astfel, datele si informatiile utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente pentru emiterea unei opinii bazata pe rationamente si abordari adecvate utilizarii desemnate a evaluarii.

Pentru emiterea opiniei asupra valorii finale estimate au fost luate in considerare criteriile privind „adecvarea”, „precizia” si „cantitatea de informatii”.

Adecvarea: abordarea prin cost este adecvata pentru acest tip bun aflat in stare de utilizare, avand in vedere ca piata a putut prezenta informatii suficiente pentru a putea aplica aceasta abordare.

Precizia: abordarea prin cost utilizeaza date colectate de pe piata (site-uri de specialitate).

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin cost au fost folosite informatii concrete si de incredere, pe baza carora s-a putut determina valoarea de piata a bunurilor mobile subiect.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra bunurilor subiect pentru utilizarea desemnata a evaluarii - determinarea valorii de piata la data 24.11.2025.

Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin cost** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin cost** s-au bazat pe date suficiente si relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin cost** este **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a bunurilor subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii, si anume:

OPINIA EVALUATORULUI: Valoarea de piata estimata pentru bunurile mobile este **21.724 lei**

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii

Valoarea finala a fost estimata pentru determinarea valorii de piata.

Pentru aplicarea abordarii prin cost au fost identificate date verificabile necesare aplicarii acesteia.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI SRL

6. ANEXE

Anexa 1 - Determinarea valorii prin abordarea prin cost

Anexa 2 – Oferte bunuri similare

Anexa 3 – Fotografii relevante

Anexa 4 – Acte

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa 1 - Determinarea valorii prin abordarea prin cost**Metodologia de calcul a valorii bunurilor mobile****Bunuri mobile identificate conform Lista de inventariere „Tabara Stejarul”**

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate	Pret unitar (fisa gestiune), lei	Valoare actualizata (lei)	Durata viata (ani)	Uzura %	Valoare unitara CIN (lei)
1	birou funcționar	buc	1	550	1.129,81	15	95%	56,49
2	birou funcționar	buc	1	549,99	1.129,79	15	95%	56,49
3	blat polietilenă	buc	1	97,54	200,37	15	95%	10,02
4	blat polietilenă	buc	1	250,83	515,25	15	95%	25,76
5	boiler electric 80 litri	buc	1	434	891,52	8	95%	44,58
6	butuc de tranșare carne	buc	1	403,4	828,66	15	95%	41,43
7	cărucior	buc	1	530,1	1.088,93	15	95%	54,45
8	cărucior	buc	1	530,1	1.088,93	15	95%	54,45
9	chiuvetă cu picurător	buc	1	680,37	1.397,62	15	95%	69,88
10	chiuvetă dublă	buc	1	827,24	1.699,32	15	95%	84,97
11	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
12	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
13	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
14	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
15	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
16	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
17	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
18	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
19	dulap haine bărbați	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
20	dulap haine bărbați	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
21	dulap haine bărbați	buc	1	719,99	1.479,00	15	95%	73,95
22	dulap haine femei	buc	1	719,99	1.479,00	15	95%	73,95
23	dulap haine femei	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
24	dulap haine femei	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	424,99	873,01	15	95%	43,65
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1		-	15	95%	-
30	jaluzele verticale	mp	1	56,77	116,62	4	95%	5,83
31	LCD TV 50 cm	buc	1	1104,91	971,40	6	95%	48,57
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
49	masă neutră inox	buc	1	1551,33	3.186,74	12	95%	159,34
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1	1433,34	2.944,37	4	95%	147,22
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1	1433,33	2.944,35	4	95%	147,22

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

52	rastel cu 4 etajere	buc	1	1387,2	2.849,59	4	95%	142,48
53	rastel cu 4 etajere	buc	1	1387,2	2.849,59	4	95%	142,48
54	rolouri ferestre	buc	1	192,14	394,69	10	95%	19,73
55	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
56	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
57	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
58	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
59	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
60	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
61	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
62	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
63	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
64	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
65	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
66	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
67	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
68	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
69	rolouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
70	suport grill	buc	1	1393,43	2.862,38	9	95%	143,12
71	tubulatură recuperator	buc	1	1075,15	2.208,57	9	95%	110,43
72	etajeră	buc	1	520,2	1.068,59	4	95%	53,43
73	etajeră	buc	1	520,3	1.068,80	4	95%	53,44
74	fileu tenis	buc	1	920,01	1.889,88	2	95%	94,49
75	plasă handbal	buc	1	277,99	571,05	2	95%	28,55
76	plasă handbal	buc	1	277,99	571,05	2	95%	28,55
77	poartă handbal	buc	1	1787	3.670,86	2	95%	183,54
78	poartă handbal	buc	1	1787	3.670,86	2	95%	183,54
79	scaun cadru metalic	buc	1	200,82	412,52	15	95%	20,63

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

80	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
86	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
87	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
88	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
89	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50

5.486,25

Bunuri mobile identificate conform Proces Verbal de Predare – primire 53525/30.04.2025 incheiat intre Municipiul Giurgiu si Societatea Giurgiu Servicii Locale SA

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate	Pret unitar conform oferte piata, lei	Durata viata (ani)	Uzura %	Valoare unitara CIN (lei)
1	grup electrogen trifazat	buc	1	48.970,00	15	95%	2.448,50
2	lift materiale 100 kg	buc	1	19.383,11	9	95%	969,16
3	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
4	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
5	LCD FULL HD 119 cm	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
6	aragaz cu cuptor	buc	1	14.279,69	9	95%	713,98
7	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1	12.084,79	9	95%	604,24
8	hotă	buc	1	2.666,54	9	95%	133,33
9	frigider inox	buc	1	2.699,90	12	95%	135,00
10	mașină de spălat rufe	buc	1	2.065,98	6	95%	103,30
11	congelator	buc	1	1.939,90	12	95%	97,00
12	ladă frigorifică	buc	1	2.139,90	12	95%	107,00
13	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1	24.800,00	25	64%	8.928,00
14	covor sintetic teren 618 mp	mp	618	55,25	4	95%	1.707,23

16.237,99

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2025 - Octombrie	2009 - Decembrie	205,42

<https://lege5.ro/gratuit/gu3temjt/catalogul-privind-clasificarea-si-duratele-normale-de-functionare-a-mijloacelor-fixe-catalog?dp=geztkmztgm4di>

CATALOGUL PRIVIND CLASIFICAREA ȘI DURATELE NORMALE DE FUNCȚIONARE
A MIJLOACELOR FIXE

CODUL DE CLASIFICARE	DENUMIREA ACTIVELOR FIXE	DURATE NORMALE DE FUNCȚIONARE - ANI -
0	1	2

GRUPA 3. MOBILIER, APARATURĂ BIROTICĂ, SISTEME DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE
ACTIVE CORPORALE

3.1.	Mobilier.	
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial și hotelier), în afară de:	9-15
3.1.1.1.	- mobilier comercial de prezentare din lemn și plastic cu structură metalică ușoară.	3-5
3.1.2.	Firme, panouri și reclame luminoase.	2-4
3.1.3.	Tablouri, gravuri, decorațiuni interioare, în afara celor înregistrate în patrimoniul cultural național.	8-12
3.1.4.	Inventar gospodăresc: tacâmuri din metale prețioase, covoare, oglinzi, candelabre, etc.	8-12
3.1.5.	Aparate electrocasnice; aparate radio-receptoare, televizoare, aparatură video, mașini de spălat rufe, mașini de spălat vase, frigidere, aspiratoare de praf, etc.	4-6
3.1.6.	Alt mobilier neregăsit în cadrul grupeii 3.1.	6-10
2.1.23.	Mașini, utilaje și instalații pentru circulația mărfurilor	
2.1.23.1.	Mașini pentru pregătirea alimentelor.	5-9
2.1.23.2.	Mașini de spălat veselă și tacâmuri. Dulapuri pentru uscat și încălzit veselă și tacâmuri. Mașini, utilaje și instalații pentru conservarea și desfacerea preparatelor alimentare și a băuturilor. Linii de autoservire pentru alimentația publică.	8-12
2.1.23.3.	Mașini și utilaje pentru prepararea mâncărilor, în afară de:	6-10
2.1.23.3.1.	- marmite.	5-9

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

2.1.16.	Mașini de forță și utilaje energetice	
2.1.16.1.	Mașini generatoare, în afară de:	22-34
2.1.16.1.1.	- instalații de preparare a prafului de cărbune, instalații de tratare a apei de alimentare, instalații de captare și evacuare a zgurei și cenușii;	16-24
2.1.16.1.2.	- generatoare de energie electrică	
2.1.16.1.2.1.	- generatoare de curent continuu, de curent alternativ; generatoare de frecvență	12-18
2.1.16.1.2.2.	- grupuri electrogene staționare	9-15
2.1.16.1.2.3.	- grupuri electrogene mobile, grupuri de sudură mobile	6-10
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme și microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afară de:	6-10

https://www.bsuperb.com/whats-the-lifespan-of-window-blinds-and-shades/?utm_source=chatgpt.com

- **Vertical Blinds:**

- **Lifespan:** 8–10 years.
- **Details:** Durable, especially if made from PVC or vinyl. Fabric vertical blinds may not last as long due to fraying or staining.

<https://termofarc.ro/fi-mixt-centrala-termica-cu-functionare-mixta/>

- Corp cazan unic pe piață, special construit din elemente de țeava de oțel deosebit de rezistentă durată de viață 25 de ani.

Anexa 2 – Oferte bunuri similare

grup electrogen trifazat

<https://echipamente-tehnice.ro/product-category/generatoare-electrice/generatoare-de-curent-trifazat/>

Generator BIKS75 ATS, Putere
maxima 82,5 kVA, 400V, AVR,



-15%
57.536 lei
48.970 lei

Livrare

Livrare gratuită

Recomandare practică pentru cazul tău

Având în vedere ce ai menționat (pensiune + bucătărie + lift + centrală + frigidere etc.), îți recomand să iei în considerare un grup electrogen trifazic de 60–100 kW (sau 75–100 kVA), cu alternator stabilizat (AVR), rezervor suficient, și de preferat cu ATS. Dacă bugetul și spațiul permit, mersul pe partea superioară a acestei game (aproximativ 80–100 kW) este mai sigur — e mai ieftin să ai „supradimensionare” decât să riști supraîncărcarea la pornire a echipamentelor.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

lift materiale 100 kg

<https://montcharge.com/prehuri.html>

PRET LIFT BUCATARIE (RESTAURANT) - 100 KG - 3767 EURO

Liftul montcharge pentru restaurant, fabricat in Germania, cu sarcina de 50 kg, are cabina de dimensiunile 800 x 800 x 800 mm si poate avea pana la 7 statii. Pretul este pentru varianta de 2 statii in linie sau opuse, cursa de 2750 mm, structura metalica proprie si finisajele din tabla zincata. Pretul cuprinde proiectarea, fabricarea si livrarea la locatie, costurile de montaj urmand a se stabili in functie de localitatea montajului. Diferenta de pret pentru finisaje din inox este de 748 Euro.

<https://www.cargopedia.ro/calculator-pret-transport>

DETALII TRASEU

Încărcare (Plecure)

📍 Braşov, România

Descărcare (Sosire)

📍 Giurgiu, România

📏 Distanţă: 259 km 🕒 Durată: 3 ore şi 21 minute

ESTIMATOR DE PREȚ Distanţă: 259 km Greutate: 0,10 t

📌 Estimăm că veți primi oferte în jur de 220 RON

DETALII MARFĂ

Tip

☒ Marfă generală

☐ Transport auto

Regim grupaj

LTL - Doresc transport în regim de grupaj

Greutate

100

kg

L (Podea)

Opțional

m

220 RON (0,85 RON / km) Grupaj 3,50 t

270 RON (1,04 RON / km) Grupaj 7,50 t

490 RON (1,88 RON / km) Grupaj 40 t

<https://horeking.ro/cart.html>

Vezi coş

CATEGORII

ECHIPAMENTE FAST FOOD

ECHIPAMENTE CATERING

ECHIPAMENTE PIZZERIE

ECHIPAMENTE FRIGORIFICE

ECHIPAMENTE PATISERIE / COFETARIE

ECHIPAMENTE MACELARIE / CARMANGERIE

UTILAJE DE PREPARARE

PRIMA PAGINĂ > VEZI COŞ

[Continuă cumpărăturile](#) →

Produs



Lift bucatarie montcharge 300 cm, 2 statii, calitate Bonfiglioli, 150kg sarcina maxima

Cantitate

Preț

Total

1

X

21098Lei

21098Lei

Sumă parțială: 21096Lei

Taxă TVA (21.00%): 4431Lei

Total general: 25529Lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

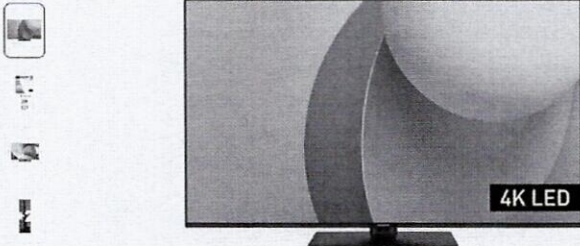
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

plasmă TV FULL HD Panasonic

LCD FULL HD 119 cm

plasmă TV FULL HD Panasonic

https://www.skroutz.ro/s/56868453/Panasonic-Smart-Televizor-43-4K-UHD-LED-TN-43W70AEZ-HDR-2024.html?product_id=269729788



Panasonic Smart Televizor 43" 4K UHD LED
TN-43W70AEZ HDR (2024)

Cod Skrz: 56868453

★★★★★ 2 [Istoricul prețurilor](#)

Caracteristici cheie:

- Rată de reîmprospătare: 60Hz
- Dolby Vision, HDR10, HLG
- 3x HDMI/2x USB
- Google TV

[Vezi descrierea completă](#)

Diagonală 43"	Tip panou Edge LED	Rată de reîmprospătare 50/60 Hz	Tipuri HDR HDR10, Dolby Vision...
-------------------------	------------------------------	---	---

1.929⁸⁵ Lei

sau în 3 ratele de la
643,27 Lei / lună >

 **Livrare mie, 10 dec - vin, 12 dec**

 **11,99 Lei** costul de livrare
Trimis de la Grecia

 **Trimis de la Grecia**

 **Livrare în București**

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

aragaz cu cuptor

https://direca.ro/shop/masina-gatit-electrica-4-plite-rotunde-cu-cuptor-gn11/?_gl=1*1atwpxp0*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAlaIQobChMlyfnnzb-okQMvY66DBx3oWS_MEAAYAiAAEgJLEvD_BwE

✓ „Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E” a fost adăugat în coșul tău.



Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E

Cod produs: RG117260150

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

11.801,40 lei fără TVA (14.279,69 lei cu TVA)

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus

Brand: RM Gastro

- 1 +

ADAUGA IN COS ✓

VEZI COȘUL

- Alimentare plite: 400V.
- Putere plite: 4 x 2,6 kW.
- Alimentare cuptor: 230V.
- Putere cuptor: 3,13 kW.
- Capacitate cuptor: 4 tăvi GN 1/1 (adâncime 65 mm).
- Temperatura de lucru: 50-400°C.

- **Materiale:** Oțel inoxidabil AISI 304 și fontă.
- **Dimensiuni:** 800 x 730 x 900 mm.
- **Greutate:** 85 kg.
- **Fabricată în Cehia.**

PRODUS

×



Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E
COD PRODUS: RG117260150

Cod cupon

APLICĂ CUPONUL

TOTAL COȘ

14.279,69 lei (inclusiv TVA)

LIVRARE

- ☒ Taxa De Livrare (Gratuit)
☐ Prin Curierat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

gril electric (funcționare neverificată)

https://direca.ro/shop/grill-fry-top-electric-neted-560x770-mm-cu-suport/?_gl=1*1idmyvy*_up*MQ..&gclid=EAlaIqobChMlyfnnzb-okQMVy66DBx3oWS_MEAAYAiAAEgJLEvD_BwE



PRODUS

Grill Fry-top electric neted 560x770 mm cu suport FTH780E

Cod produs: RG117110098

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

9.987,43 lei fără TVA (12.084,79 lei cu TVA)

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus
Brand: RM Gastro

- 1 + **ADAUGA IN COS**

- Alimentare: 400V
- Putere: 9 kW
- Suprafață de frigere: netedă, din oțel inoxidabil, dimensiuni 560x770 mm, grosime 12 mm
- Temperatură reglabilă: 50-300°C
- Dimensiuni exterioare: 800x730x900 mm
- Greutate: 88,5 kg
- Accesorii: suport inclus, sertar colector de grăsimi (2,5 litri)
- Fabricat în: Cehia

♥ **ADAUGA IN WISHLIST**



Grill Fry-top electric neted 560x770 mm cu suport FTH780E

COD PRODUS: RG117110098

- 1 +

12.084,79 lei (inclusiv TVA)

Total coș:

12.084,79 lei (inclusiv TVA)

Livrare



Taxa De Livrare (Gratuit)

Prin Curierat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

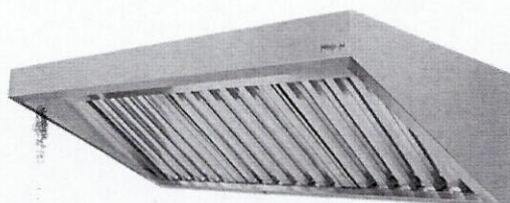
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

hotă

https://direca.ro/shop/hota-de-perete-din-inox-cu-separator-de-grasimi-150x100x50-cm/?_gl=1*hqdzv8*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIyfnzb-okQMVy66DBx3oWS_MEAAYAiAAEgJLEvD_BwE

✓ „Hota de perete din inox cu separator de grasimi 150x100x50 cm” a fost adăugat în coșul tău.

-20%



Hota de perete din inox cu separator de grasimi 150x100x50 cm

Cod produs: MMTPO05841

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

2.754,69 lei **2.203,75 lei fără TVA (2.666,54 lei cu TVA)**

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus

Brand: MM

- 1 + **ADAUGA ÎN COS ✓** **VEZI COȘUL**

- Dimensiuni: 150x100x50 cm
- Material: oțel inoxidabil
- Tip: înclinat, perete
- Separator de grasimi incorporat pentru menținerea igienei
- Rezistență la coroziune și uzură zilnică
- Usor de curățat, sigur pentru contactul cu alimentele
- Performanță ridicată în eliminarea aburului, mirosurilor și grasimilor

LIVRARE

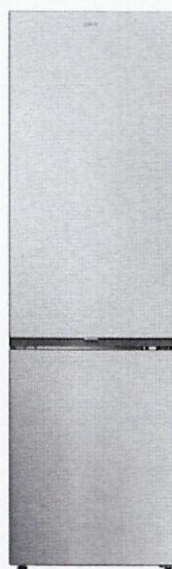
☒ Taxa De Livrare (Gratuit)
☐ Prin Curierat

frigider inox

<https://altex.ro/combina-frigorifica-candy-ecn4cqtex206-total-no-frost-409-l-h-205-cm-clasa-e-wi-fi-inox/cpd/CBFECN4CQTEX206/>

Combina frigorifica CANDY ECN4CQTEX206, Total No Frost, 409 l, H 205 cm, Clasa E, Wi-Fi, inox

★★★★★ 5.00 din 5 (3 recenzii)



2.499,90 lei

În rate, de la 74 lei/lună. [Detalii](#)

✚ în stoc

Livrare estimată în BUCUREȘTI pe 11 decembrie

Cost de transport: începând de la 100 lei

Adaugă în cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediată, gratuit.
 alege un magazin favorit

[Vezi stocul în magazine](#)

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei

Adauga servicii

Adauga extra garantie

☐ 1 an - 200,00 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Pasul urmator

Sumar comanda

Produse	2.499,90 lei
Taxa livrare cu 2 oameni	100,00 lei
Total	2.599,90 lei

mașină de spălat rufe

https://www.itgalaxy.ro/masini-de-spalat-rufe/candy/ro14146dwmct-1-s-rufe-rapido-14-kg-1400-rpm-clasa-a-wi-fi-bluetooth-motor-inverter-quick-clean-steam-alb-585329/?ref=compari&utm_source=compari&utm_medium=pricegrabbers&utm_campaign=Masini+d e+spalat+rufe&utm_content=Candy&utm_term=RO14146DWMCT%2F1-S+Rufe+Rapido+14+kg+1400+RPM+Clasa+A+Wi-Fi+Bluetooth+Motor+Inverter+Quick+%26+Clean+Steam+Alb

Masina Spalat Candy RO14146DWMCT/1-S Rufe Rapido 14 kg 1400 RPM Clasa A Wi-Fi Bluetooth Motor Inverter Quick & Clean Steam Alb



2.375,99 lei

1.889,99 lei

Reducere: 486,00 lei

 bank Alege finantarea de la tbi bank

Alege prelungire garantie:

Alege ▼

Timp estimat de livrare: **3 zile**

 **Garantie: 60 luni**

 **Adauga in cos**

Promotie valabila in perioada 04.12.2025 - 31.12.2025. [Vezi toate produsele din promotie](#)

Cheltuieli de expeditie si manipulare Fan Courier 175,99 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

congelator

<https://altex.ro/congelator-vortex-vf24nwh01m-no-frost-238-l-h-172-cm-clasa-e-alb/cpd/CGLVF24NWH01M/>

Congelator VORTEX VF24NWH01M, No Frost, 238 l, H 172 cm, Clasa E, alb

★★★★★ 4.50 din 5 (6 recenzii)



1.799,90 lei

+ în stoc

În rate, de la 54 lei/lună. [Detalii](#)

Livrare estimată în BUCUREȘTI pe 11 decembrie

Cost de transport: începând de la 55 lei

Adaugă în cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediată, gratuit.
→ alege un magazin favorit

Vezi stocul în magazine

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei ①

Adaugă servicii

Congelator VORTEX VF24NWH01M, No Frost, 238 l, H 172 cm, Clasa E, alb

Taxa livrare cu 2 oameni

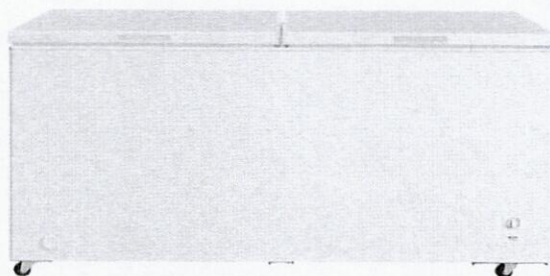
140,00 lei

ladă frigorifică

<https://altex.ro/lada-frigorifica-vortex-vcf51swh01m-508-l-h-86-cm-clasa-e-alb/cpd/LZFCVF51SWH01M/>

Lada frigorifică VORTEX VCF51SWH01M, 508 l, H 86 cm, Clasa E, alb

★★★★★ 4.67 din 5 (3 recenzii)



1.999,90 lei

+ în stoc

În rate, de la 60 lei/lună. [Detalii](#)

Livrare estimată în BUCUREȘTI pe 11 decembrie

Cost de transport: începând de la 55 lei

Adaugă în cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediată, gratuit.
→ alege un magazin favorit

Vezi stocul în magazine

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei ①

Poate fi utilizată atât în modul de congelare, cât și ca frigider, oferind flexibilitate maximă în funcție de nevoi.

Taxa livrare cu 2 oameni

140,00 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

centrală termică Termofarc – FIGS 603

<https://termofarc.ro/produs/fi-gs-centrala-termica-pe-combustibil-solid-cu-gazeificare-60-kw/>



ACASA

DESPRE NOI

PRODUSE ▾

SERVICII

PRETURI

CONTACT



Cos de cumparaturi

După plasarea comenzii veti fi contactat de un reprezentant de vanzari pentru a stabili toate detaliile cu privire la produsele comandate si la livrarea acestora!

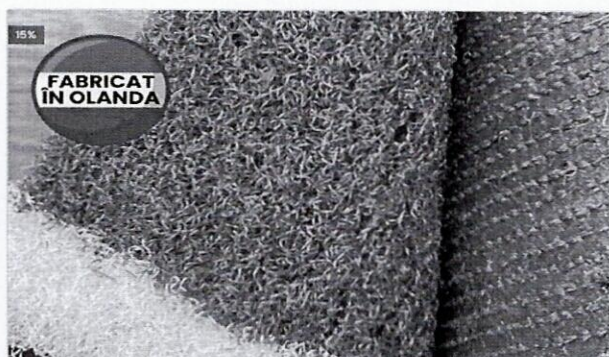
		Produs	Preț	Cantitate	Sub-total
x		FI-GS Centrală termică pe combustibil solid cu gazeificare 60 KW	24,800.00 lei	1	24,800.00 lei
					Actualizează cosul

Total coș

Sub-total	24,800.00 lei
Total	24,800.00 lei

cover sintetic teren 618 mp

<https://mystorage.ro/produs/altele-fc/gazon-artificial-sintetic-la-metru-pentru-teren-sportiv/>



Gazon artificial / sintetic sportiv

~~65.00 lei~~ 55.25 lei

- Prezintă un aspect foarte natural
- Calitate superioară
- Prețul este de 65 lei / mp

1 ▾

[Add to cart](#)



Category: Pardoseli

Tags: gazon, HIT

Distribuie: [f](#) [t](#) [t](#) [in](#)

Gazon artificial / sintetic, la metru, pentru teren sportiv

Cauți un gazon cu aspect natural și îngrijit, dar suficient de rezistent pentru a fi aplicat pe suprafața unor terenuri de fotbal, tenis sau alte sporturi dinamice? Ei bine, avem soluția perfectă pentru tine! Acum, la My Storage ai posibilitatea de a achiziționa gazon de calitate 1, la cel mai avantajos preț. Desigur, pe lângă aspectul său realist, un gazon trebuie să mai îndeplinească o caracteristică foarte importantă – rezistența. Structura acestui produs îi conferă o durabilitate pe termen lung, fiind astfel recomandat pentru utilizarea intensă în domeniul sportiv. Pe lângă culoarea vie de verde a acestuia, gazonul dispune de o bandă albă în partea laterală.



Livrare prin flota MyStorage:

Shipping

100.00 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.mobilier.ro/birouri/birou-comfivo-401-alb.html>



Birou Comfivo 401 (Alb)

Codul produsului: 557371
★★★★★ | 22 recenzii

1.205 Lei | Plata în rate bank

Livrare gratuită în toată România

Termenul de livrare pentru acest produs este de aproximativ 7 zile lucrătoare

- Livrare gratuită
- Retur gratuit
- Nu este necesară plata în avans
- 365 de zile garanție de returnare a banilor
- Cel mai bun preț garantat
- 1 comandă = 1 copac

<https://www.quickshop.ro/boiler-electric-motan-80-litri-be80l2kw-s-at80-w20vs-a-panou-comanda-lcd-apa-calda-rapid->

[p12791?gad_source=1&gad_campaignid=23329820579&gbraid=0AAAAAD3nULQ9GSWvd4QyFI7n-LMk8VrzS&gclid=Cj0KCQiA6NTJBhDEARIsAB7QHD2iuKhTbG-CDTOh4cOK60Xni1qlp3xYHyrPLSoppM_yJYo114peOZAaArvAEALw_wcB](https://www.quickshop.ro/boiler-electric-motan-80-litri-be80l2kw-s-at80-w20vs-a-panou-comanda-lcd-apa-calda-rapid-p12791?gad_source=1&gad_campaignid=23329820579&gbraid=0AAAAAD3nULQ9GSWvd4QyFI7n-LMk8VrzS&gclid=Cj0KCQiA6NTJBhDEARIsAB7QHD2iuKhTbG-CDTOh4cOK60Xni1qlp3xYHyrPLSoppM_yJYo114peOZAaArvAEALw_wcB)

Boiler electric Motan 80 litri BE80L2KW-S AT80-W20VS(A), panou comanda LCD, apa caldă rapid



★★★★★ Adauga un review

953.00 lei cu TVA / buc

Vezi istoric pret

In stoc

Comanda in urmatoarele 8 ore 26 minute 33 secunde si produsul pleaca prin curier Luni, 08 Decembrie.

Cod produs PM501092

Producator Motan

Cost transport -- Alege judetul

Optiuni de plata multiple, vezi detalii

Optiuni retur 14 zile, vezi detalii

Call center 0765277006

https://www.kaiserkraft.ro/cuier-de-perete-eurokraft-pro-cu-suport-pentru-palarii-19-carlige-pentru-haine-fara-umerase/v/756719/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=PM_PLA-all-products&utm_content=&utm_term=&infinity=ict2~net~gaw~cmp~PM_PLA-all-products~ag~ar~kw~mt~&gad_source=1&gad_campaignid=23176297592&gbraid=0AAAAACdYWBSPBrTjZWY3mhnDjPLN_3dib&gclid=Cj0KCQiA6NTJBhDEARIsAB7QHD1r6YPYMXlafvZfQZnTxyiEowhuULnbMrI00KMH1IKGeMr5GnOJ-BYArwGEALw_wcB



Nr.: 756719.49

Cuier de perete – eurokraft pro

cu suport pentru pălării, 19 cârlige pentru haine, fără umerase argintiu

- Picioare și cadru din oțel vopsit în câmp electrostatic. Profiluri din aluminiu, argintiu eloxat
- Cu suport pentru pălării și 19 cârlige pentru paltoane
- Înălțime de montaj recomandată 1700 mm de la bază până la cantul superior al suportului pentru pălării

+ Mai mult

Promotie

940,00 lei

Preț / buc (fără TVA)

1

Termen de livrare: 1 săptămână

Promotie

Încălzitor electric gratuit* cu coman



COZY25

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://www.tamos.ro/dulap-depozitare-haine-linea-90-a52-h200-2u2s-bu-vizon.html?tspid=4687&utm_term=&utm_campaign=bc+%F0%9F%93%88+OA&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=1870436790&hsa_cam=18280065974&hsa_grp=&hsa_ad=&hsa_src=x&hsa_tgt=&hsa_kw=&hsa_mt=&hsa_net=adwords&hsa_ver=3&gad_source=1&gad_campaignid=17414731104&gbraid=0AAAAADpuJ2_EL_vZBYk7Pn7H8w9Eajlw7&gclid=Cj0KCQIA6NTJBhDEARIsAB7QHD2sa0Wc-f-eyTYt-QVj4fmb3CmzM7tBWfyjVK3vJXe1kpZDFYz_21YaAoFaEALw_wcB

tamos / DULAPURI / Dulapuri depozitare clasice / Dulap depozitare haine LINEA 90, A52, H200, 2U2S BU, Vizon

Dulap depozitare haine LINEA 90, A52, H200, 2U2S BU, Vizon

☆☆☆☆☆ Scrie o recenzie

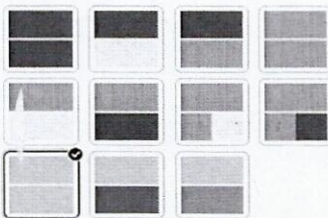
COD: DH.U

Gratuit Configurabil

Configurator



Decor: Vizon



Lungime: 90 cm

PRP: 1.103⁰⁰ Lei

848⁰⁰ Lei

in stoc

adaugă

Livrare grat

Garantie pr

[https://www.emag.ro/televizor-smart-qled-tcl-126-cm-android-full-hd-negru-50v5c/pd/D941543BM/?cmpid=147999&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=\(RO:Whoop!\)_3P-Y_%3e%3eTelevizoare%20and%20accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-rDO8&gclid=Cj0KCQIA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb_Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB](https://www.emag.ro/televizor-smart-qled-tcl-126-cm-android-full-hd-negru-50v5c/pd/D941543BM/?cmpid=147999&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=(RO:Whoop!)_3P-Y_%3e%3eTelevizoare%20and%20accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-rDO8&gclid=Cj0KCQIA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb_Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB)

Y %3e Televizoare and accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-rDO8&gclid=Cj0KCQIA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb_Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB

Televizor Smart QLED TCL 50V5C, 126 cm, Android, Full HD, Negru



HDMI x 2 USB x 1 OPTICAL

CABLE SATELLITE AV INPUT HEADPHONE CI SLOT

★★★★★ 5.00 (1 review)

100% clienti eMAG recomanda produsul

Estimat livrare în: Mureș (Târgu-Mureș)

Livrare prin curier:

Livrare standard

Miercuri, 10 Dec. - Vineri, 12 Dec.

49⁹⁰ Lei

Informatii:

- ✓ Deschiderea coletului la livrare
- ✓ 14 zile drept de retur
- ✓ Garantie inclusa: [detalii](#)
- Persoane fizice: 24 luni [extinde](#)

1.175³⁹ Lei

Vândut și livrat de: [evomag 4.5](#)

in stoc

Ad

Ada

Adaugă și:

☐ Serviciu de montaj TV pe suș

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://www.profipacking.ro/ustensile-cofetarie/blat-de-lucru-antiaderent-60x40cm-9260261.html?gad_source=1&gad_campaignid=20743480963&gbraid=0AAAAADGnAgCWUFRdXfltrvks eX6nh9D&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD3MdfSIPAKbbiwOINdRbMLO7ctdRp3noOXiq_9lo4KssX3EtaBCZ6gaAuvIEALw_wcB

Blat de lucru antiaderent 60x40cm

Opinia cumpărătorilor:



Blat de lucru antiaderent 60x40cm

Share 0 Tweet 0 Pin it 0

197⁷⁵ Lei

Pret / Buc

Pret 197⁷⁵ Lei

Discount 0.00%

Cantitate	Pret / Buc
3 - 5	191.81 Lei (-3.00%)
6 - 9	187.85 Lei (-5.01%)
10 - 15	181.92 Lei (-8.01%)
16 - 21	177.96 Lei (-10.01%)
22 - 27	174.01 Lei (-12.01%)
28 +	169.08 Lei (-15.00%)

[https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-](https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo)

[mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo](https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo)
[gle+Ads&gad_source=1&gad_campaignid=21516285814&gbraid=0AAAAAC0tY7LYCbbS9gw8WQ3wp-XDmX_fF&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD0eeWSmOCNXCWcc1AmrS-](https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo)
[ethlqtYdE2ZVSaC OSDiHkMjRvq6lHBjwaAg6 EALw_wcB](https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo)

Masa de lucru Hendi din inox, pentru perete, cu polita, 1400x700x850(h) mm

Cod Produs : 812747

Adauga in Wishlist Share

PROMO

-4%

Detalii produs

Masa de lucru Hendi din inox, pentru perete, cu polita, 1400x700x850(h) mm

Highlights

- ✓ O masă de lucru multifuncțională cu un blat de lucru umplut cu o placă laminată
- ✓ Raftul inferior suplimentar mărește zona de depozitare a mesei și susține întreaga structură
- ✓ Datorită structurii sale cu șurub, masa este perfectă pentru unitățile de catering care au nevoie adesea de transportarea meselor



Pret-vechi: 2.057.00 Lei

Pret 1.974.72 Lei X 1

Lei/Bucata Bucata

Total 1974.72 Lei

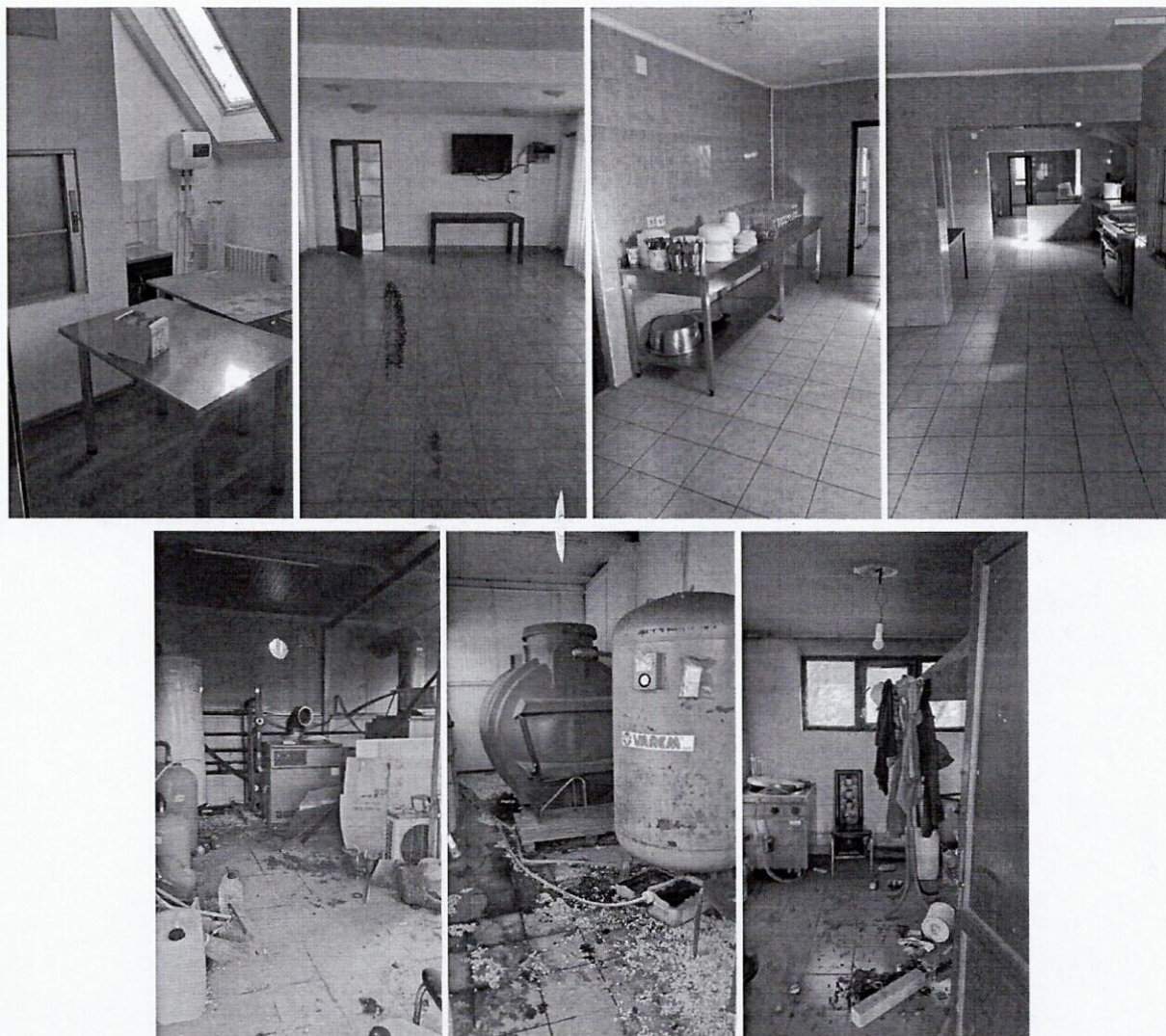
Economisesti: 82.28 Lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

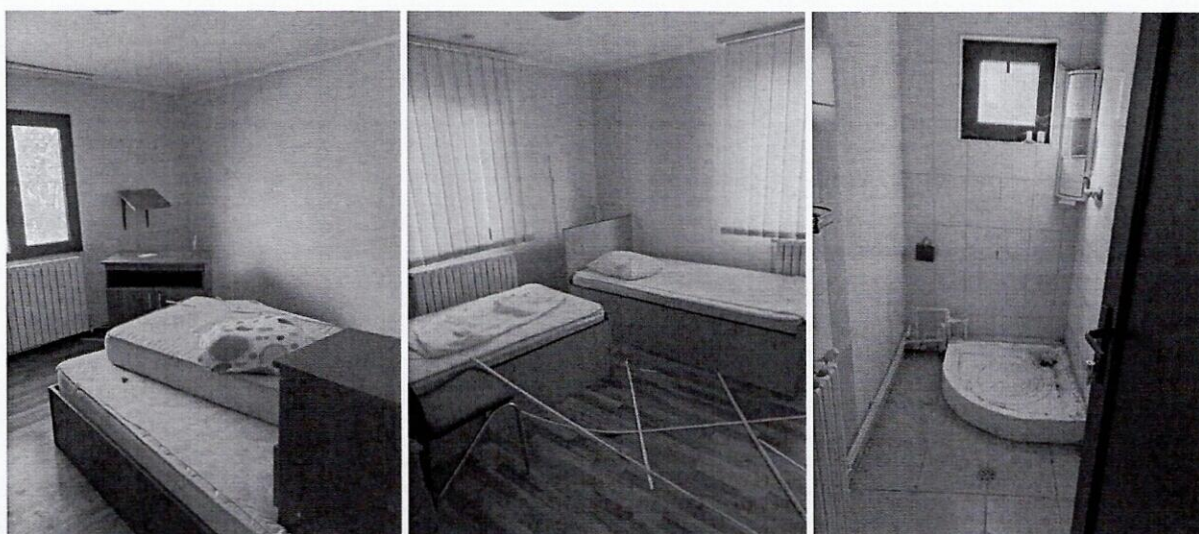
Anexa 3 – Fotografii relevante



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

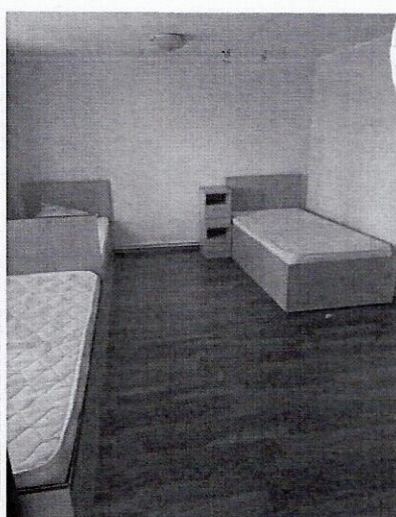
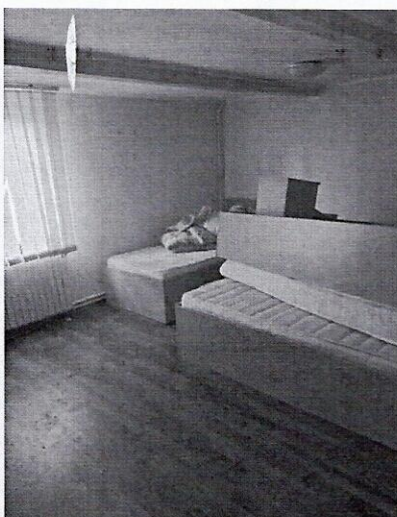
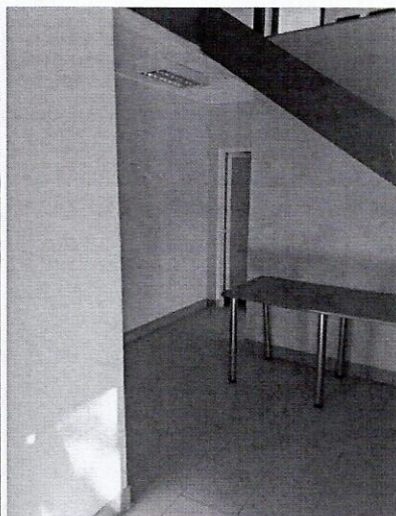
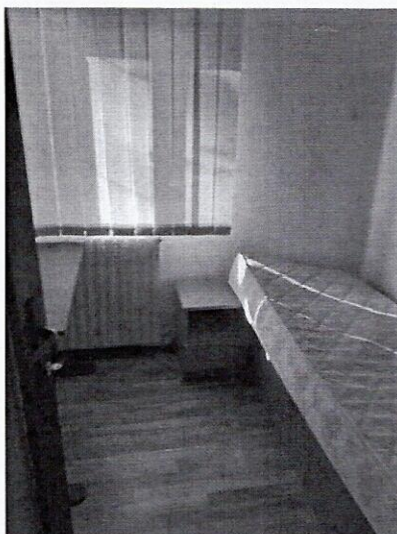
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.126.181/18.11.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

**Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor – clădire și teren a obiectivului Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia, a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar, pe care le anexăm alăturat, precum și planul Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

PROCES VERBAL PREDARE - PRIMIRE
Încheiat astăzi 30.04.2025

I. **Municipiul Giurgiu**, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr.49-51, cod fiscal R4852455, reprezentat prin primar Anghelescu Adrian,

și

II. **Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.** – în reorganizare, cu sediul în str.Unirii, nr.6, reprezentată de Duca Marius, având funcția de administrator special,

Având în vedere DISPOZIȚIA nr. 212/25.04.2025 privind constituirea Comisiei de predare – primire a imobilului – Complex Tabăra Stejarului – Bălănoaia și a dotărilor aferente precum și adresa nr.2428/03.04.2025 transmisă de societatea GSL S.A. au fost predate următoarele active:

1) **Unitate de alimentație Publică: C1 – s.c. la sol 255 mp, nr.cadastru 31094-C1(fără acte)**
 Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care se prezintă într-o stare relativ bună, cu mobilier în stare bună, instalație electrică existentă (nu s-a putut verifica în totalitate funcționarea acesteia), instalație sanitară (nu s-a putut verifica funcționarea acesteia), grupuri sanitare cu dotările aferente în stare bună.

2) **Clădire asigurare utilități: C2 – s.c. la sol 65 mp., nr. Cadastral 31094-C2(fără acte)**
 Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care este parțial de gradat, lipsă geam termopan.

3) **Terenuri de sport(teren minifotbal și teren tenis)**

4) **Unitățile de cazare (cabane lemn)**

- C8 –s.c. la sol 57 mp., nr. Cadastral 31094-C8(fără acte)
- C10 –s.c. la sol 46 mp., nr. Cadastral 31094-C10(fără acte)
- C11 –s.c. la sol 60 mp., nr. Cadastral 31094-C11(fără acte)

Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestor active atât la exterior cât și la interior.

5) **Clădire cu scop administrativ – C6 – s.c. la sol 28 mp., nr. Cadastral 31094-C6**

Conform amplasamentului din extrasul de carte funciară și identificarea obiectului în teren, acesta are o suprafață construită la sol de 11 mp (3,55 x 3,10) m

- 6) **Construcții anexa:**
- C3 –s.c. la sol 11 mp., nr. Cadastral 31094-C3(fără acte)
 - C4 –s.c. la sol 7 mp., nr. Cadastral 31094-C4(fără acte)
 - C5 –s.c. la sol 12 mp., nr. Cadastral 31094-C5(fără acte)
 - C7 –s.c. la sol 14 mp., nr. Cadastral 31094-C7(fără acte)
 - C9 –s.c. la sol 10 mp., nr. Cadastral 31094-C9(fără acte)

Conform amplasamentelor din extrasul de carte funciară și identificarea activelor în teren părțile au constatat următoarele: - C3 are o suprafață construită la sol de 6,44 mp (2,8 x2,3) m

- C4,C5,C7,C9- nu există efectiv în teren

7) **Împrejmuire incintă complex**

8) **Teren în suprafață de 10.000 mp –înscris în cartea funciară nr.31094 Frătești(nr.CF vechi:525/N, nr.cadastral vechi:1135**

9) **Bazinul de înot(piscina) –echipamentele și funcționarea instalațiilor de pompare și filtrare aferente nu au putut fi verificate tehnic.**

10) **Lista obiectelor de inventar și mijloacelor fixe asociate activelor de mai sus:**

Obiecte de inventar:

- birou funcționar – 2 buc
- blat polietilenă – 2 buc
- boiler electric 80 litri – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)

- butuc de tranșare carne – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- cărucior – 2 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă cu picurător – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă dublă - 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- culer perete 100 x 130 – 5 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- dulap garderobă – 3 buc
- dulap haine bărbați – 3 buc
- dulap haine femei – 3 buc
- dulap magazie 85 x 85 x 55 - 5 buc
- jaluzele verticale – 1 mp
- LCD TV 50 cm – 1 buc depozitat în garderoba restaurantului - nu s-a putut verifica funcționarea acestuia
- masă 100 x 70 x 75 – 4 buc
- masă 150 x 70 x 75 – 10 buc (3 buc. bune / 7 buc. deteriorate)
- masă inox cu poliță inferioară – 3 buc (în bucătăria unității)
- masă neutră inox – 1 buc (bucătăria unității)
- panou compartimentare restaurant et.1) – 2 buc
- rastei cu 4 etajere – 2 buc
- ruloori ferest e – 16 buc
- suport gril -1buc (bucătăria unității)
- tubulatură bucătărie 1 buc (bucătăria unității)
- etajeră de perete – 2 buc
- fileu tenis – 1 buc
- plasă handbal – 2 buc
- poartă handbal – 2 buc
- scaun cadru metalic – 1 buc
- scrumieră rotundă srl – 6 buc
- stâlpi tenis – 4 buc

Obiectele de inventar sus menționate se prezintă în stare bună, însă nu s-a putut verifica funcționarea lor (acolo unde este cazul).

PRECIZARE: obiectele de inventar identificate în bucătăria unității de alimentație publică nu pot fi folosite în prezent pentru prepararea hranei întrucât nu sunt racordate la utilități și nu se cunoaște dacă sunt în stare de funcționare.

Mijloace fixe

- grup electrogen trifazat – 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat lângă piscină, adiacent gardului de împrejmuire teren
- lift materiale 100 kg (alimente) - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat în restaurantul unității de alimentație publică
- plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat pe pereții restaurantului de la parter
- LCD FULL HD 119 cm - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- Plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- aragaz cu cuptor - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică fiind într-o stare de degradare avansată
- gril electric - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- frigider inox - 1 buc, lipsă rafturi și nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia.

- mașină de spălat rufe - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- congelator - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- ladă frigorifică - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- centrală termică Termofarc – FIGS 603
- covor sintetic teren 618 mp(teren cu piciorul și tenis) – 1buc în cele 2 locații alăturate, prezintă un grad ridicat de deteriorare și vegetație crescută
- unitățile de cazare (cabane lemn): C8, C10, C11, starea acestora la exterior este parțial degradată(pereți exteriori la nivelul soclului, balcoane degradate și unele rupte). La interior s-a observat că cele 3 cabane au dotările corespunzătoare pentru funcționare, însă nu s-a putut verifica starea de funcționare a rețelei de alimentare cu energie electrică și apă, aferente.Cabanele nu au avut o listă de inventar.
- clădirea cu scop administrativ C6, servește ca și cabină de pază pentru personalul care asigură paza Complexului Tabăra Stejarul – Bălănoaia.Starea la exterior a acesteia este bună
- construcții anexe C3 , acest activ este degradat, lipsește ușa , iar în interior sunt depozitate resturi de lemn folosite la confecții din material lemnos;

Am predat,

Am preluat:

Municipiul Giurgiu, – reprezentanți:

Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.,

Ștefan Marius

reprezentanți:

Bălan Rodica

Mitran Mirel Cătălin

Ivan Cătălin

Stăncuț Nicolae Gabriel

Primăria Municipiului Giurgiu
CUI 4852455
2022

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

Cod	Denumire	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
		Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
02782	BIROU FUNCTIONAR	1	550,00					1,00	550,00	550,00	BUC
02781	BIROU FUNCTIONAR	1	549,99					1,00	549,99	549,99	BUC
02611	BLAT POLIETILENA	1	97,54					1,00	97,54	97,54	BUC
02603	BLAT POLIETILENA	1	250,83					1,00	250,83	250,83	BUC
04232	BOILER ELECTRIC 80L BERO	1	434,00					1,00	434,00	434,00	BUC
02613	BUTUC DE TRANSARE CARNE	1	403,40					1,00	403,40	403,40	BUC
02609	CARUCIOR	2	1.060,02					2,00	1.060,02	530,01	BUC
02608	CHIVETA CU PICURATOR	1	680,37					1,00	680,37	680,37	BUC
02606	CHIVETA DUBLA	1	827,24					1,00	827,24	827,24	BUC
02877	CIUIER PERETE 100X130	5	2.100,00					5,00	2.100,00	420,00	BUC
02779	DULAP GARDEROBA	7	4.340,00					7,00	4.340,00	620,00	BUC
02780	DULAP GARDEROBA	1	620,02					1,00	620,02	620,02	BUC
02777	DULAP HAINE B	2	1.440,00					2,00	1.440,00	720,00	BUC
02778	DULAP HAINE B	1	719,99					1,00	719,99	719,99	BUC
02776	DULAP HAINE F	1	719,99					1,00	719,99	719,99	BUC

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

Pagina 1 din 3

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Articol	Descriere	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
		Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
02784	DULAP MAGAZE 190X90X55	2	1.440,00					2,00	1.440,00	720,00	BUC
02785	DULAP MAGAZE 190X90X55	4	3.040,00					4,00	3.040,00	760,00	BUC
02786	DULAP MAGAZE 85X85X55	1	760,03					1,00	760,03	760,03	BUC
02787	DULAP MAGAZE 85X85X55	1	424,99					1,00	424,99	424,99	BUC
02788	DULAP MAGAZE 85X85X55	3	1.275,00					3,00	1.275,00	425,00	BUC
02789	DULAP MAGAZE 95X85X55	3	1.320,00					3,00	1.320,00	440,00	BUC
02790	DULAP MAGAZE 95X85X55	1	440,01					1,00	440,01	440,01	BUC
02602	ETAJERA DE PERETE	1	520,20					1,00	520,20	520,20	BUC
02612	ETAJERA DE PERETE	1	202,30					1,00	202,30	202,30	BUC
03075	FILEU TENIS	0	0,00	2,00	1.840,02			2,00	1.840,02	920,01	BUC
02872	JALUZELE VERTICALE	1	56,77					1,00	56,77	56,77	MP
02880	LCD TV 50 CM	1	1.104,91					1,00	1.104,91	1.104,91	BUC
02794	MASA 100X70X75	5	2.774,95					5,00	2.774,95	554,99	BUC
02769	MASA 150X70X75	10	7.690,00					10,00	7.690,00	769,00	BUC
02614	MASA DE LUCRU CU POUTA INFE	1	1.445,00					1,00	1.445,00	1.445,00	BUC
02600	MASA INOX CU POUTA INFERIOA	3	4.013,01					3,00	4.013,01	1.337,67	BUC
02599	MASA INOX CU POUTA INFERIOA	1	1.551,33					1,00	1.551,33	1.551,33	BUC
02607	MASA NEUTRA CU POUTA	1	699,64					1,00	699,64	699,64	BUC
02610	MASA NEUTRA INOX	1	1.324,60					1,00	1.324,60	1.324,60	BUC
02605	MASA NEUTRA INOX	1	520,22					1,00	520,22	520,22	BUC
02786	PANOU COMPARTIMENTARE	2	2.866,66					2,00	2.866,66	1.433,33	BUC

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

Pagina 2 din 3

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Denumire	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
02601 COMPARTIMENTARE	1	1.433,34					1,00	1.433,34	1.433,34	BUC
02602 PLASE HANDBAL	0	0,00	2,00	555,98			2,00	555,98	277,99	BUC
02603 POARTA HANDBAL	0	0,00	2,00	3.574,00			2,00	3.574,00	1.787,00	BUC
02601 RASTEL CU 4 ETAJERE	2	2.774,40					2,00	2.774,40	1.387,20	BUC
02874 RULOU	1	192,14					1,00	192,14	192,14	BUC
02873 RULOU	15	2.882,40					15,00	2.882,40	192,16	BUC
02774 SOAUNE CADRU METALIC	1	200,82					1,00	200,82	200,82	BUC
02808 SCRUMIERA ROTUNDA INOX SRH	6	1.110,00					6,00	1.110,00	185,00	BUC
03073 STALPI TENIS	0	0,00	4,00	3.992,00			4,00	3.992,00	998,00	BUC
02598 SUPOORT GRILL	1	1.393,43					1,00	1.393,43	1.393,43	BUC
02604 TUBULATURA	1	1.075,15					1,00	1.075,15	1.075,15	BUC
TOTAL		59.324,69		9.962,00				69.286,69		

Verificat 22.10.2022

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PMG -AZL		LISTA DE INVENTARIERE														Obiecte de inventar		Complex Stejarul		Pagina 1	
Magazia		DATA: 31.12.2022														Loc de depozitare		DEPRECIAREA			
Nr crt	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. Inventar	U/M	CANTITATI				Pret unitar	Valoarea Contabila		Valoarea inv	Valoarea	Motivul								
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus		Plus	Minus											
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
1	BIROU FUNCTIONAR	2782	buc	1	1	-	-	550	550	-	-	550	-	-							
2	BIROU FUNCTIONAR	2781	buc	1	1	-	-	549.99	549.99	-	-	549.99	-	-							
3	BLAT POLIETILENA	2611	buc	1	1	-	-	97.04	97.04	-	-	97.04	-	-							
4	BLAT POLIETILENA	2603	buc	1	1	-	-	250.83	250.83	-	-	250.83	-	-							
5	BOILER ELCTRIC 80 LITRI	4232	buc	1	1	-	-	434	434	-	-	-	-	-							
6	BUTUC TRANSARE CARNE	2613	buc	1	1	-	-	403.4	403.4	-	-	-	-	-							
7	CARUCIOR	2609	buc	2	2	-	-	530.01	1060.02	-	-	1060.02	-	-							
8	CHIUVEA CU PICURATOR	2608	buc	1	1	-	-	680.37	680.37	-	-	680.37	-	-							
9	CHIUVEA DUBLA	2606	buc	1	1	-	-	827.24	827.24	-	-	827.24	-	-							
10	CUIER PERETE 100X130	2877	buc	5	5	-	-	420.1	2100	-	-	2100	-	-							
11	DULAP GARDEROBA	2779	buc	6	6	-	-	620	3720	-	-	3720	-	-							
12	DULAP HAINE BARBATI	2778	buc	1	1	-	-	719.99	719.99	-	-	719.99	-	-							
13	DULAP HAINE BARBATI	2777	buc	2	2	-	-	720	1440	-	-	1440	-	-							
14	DULAP HAINE FEMEI	2776	buc	1	1	-	-	719.99	719.99	-	-	719.99	-	-							
15	DULAP HAINE FEMEI	2775	buc	2	2	-	-	720	1440	-	-	1440	-	-							
16	DULAP MAGAZIE	2783	buc	4	4	-	-	760	3040	-	-	3040	-	-							
17	DULAP MAGAZIE	2784	buc	1	1	-	-	760.03	760.03	-	-	760.03	-	-							
18	DULAP MAGAZIE	2788	buc	1	1	-	-	424.99	424.99	-	-	424.99	-	-							
19	JALUZELE VERTICALE	2872	MP	1	1	-	-	56.77	56.77	-	-	56.77	-	-							
20	LCD TV 50 cm	2880	buc	1	1	-	-	1104.91	1104.91	-	-	1104.91	-	-							
21	masa 100x70x75	2794	buc	4	4	-	-	554.99	2219.96	-	-	2219.96	-	-							
22	masa 150x70x75	2789	buc	10	10	-	-	769	7690	-	-	7690	-	-							
23	masa inox cu polita	2600	buc	3	3	-	-	1337.67	4013.01	-	-	4013.01	-	-							
24	masa 100x70x75	2605	buc	1	1	-	-	520.22	520.22	-	-	520.22	-	-							
25	panou compartimente	2796	buc	2	2	-	-	1433.33	2866.66	-	-	2866.66	-	-							

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

45169.54 x

0,50

45 120, 06

434

403,40

46004, 44 +

22 105, 26

620

554.99

69 286. 69