Nr. inregistrare la evaluator 391/04.08.2026

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE

Client:	**PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE**
Proprietar:	**PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE, JUDEȚUL TELEORMAN**
Adresa proprietate:	**COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN**
Evaluator:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Data Evaluarii**: 0 4 . 0 8 . 2 0 2 6**

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

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE					
	Denumire	**CUI**	**Curs Leu/Euro BNR la data evaluarii**	**Data evaluarii (zz.ll.aaaa)**	
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,2460	04.08.2026	
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE				
CUI/CNP CLIENT	4568640				
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	COMUNA SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE Domeniul public				
Componenta/suprafete	**CONSTRUCȚIE UTILIZARE BIROU**	**SC=20,52 mp (estimata de evaluator); SCD=20,52 mp (estimata de evaluator); Su=17,10 mp (comform schita).**	**La cererea expresa a beneficiarului, s-a evaluat biroul cu suprafata utila de 17,10 mp ce face parte din constructia „posta" cu suprafata construita la sol de 127 mp, inscrisa in CF 34838, numar cadastral 34838-C1.**		
Tip proprietate	Birou				
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Turnu Magurele	Numar	47	
	Cod postal	147335			
	Localitate	COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE	Judet/Sector	TELEORMAN	
Carte Funciara nr.	34838				
Numar cadastral	34838-C1				
Tip act de proprietate	HGR nr. 497 din data de 13.07.2017 emisa de Guvernul Romaniei (document ce nu a fost prezentat);				
Numarul actului de proprietate	497		Data incheierii	13.07.2017	
Localizare	Rural				
Zona localitate	Mediana				

Tip zona	Mixt		
Acces teren	Drum asfaltat		
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere de 27,7 ml		
Grad echipare utilitati	Partial		
Intabulare_Constructie	Da		
Valoare chirie proprietate evaluată	**VALOAREA REZULTATA (euro/mp)** 1,50 **VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)** 26,00 **VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)** 136,00		
Intocmit:			
Societate de evaluare:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**		
Evaluator elaborator raport evaluare:	**Nume:** MITROI	**Prenume:** AURELIAN DUMITRU	**Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:** 
Evaluator care a efectuat inspectia:	**Nume:** MITROI	**Prenume:** AURELIAN DUMITRU	**Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:** 
Semnatura si stampila societate de evaluare:			

Certificare

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

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2026 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

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

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

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

Tel. Contact: *0767.857.916*

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI





Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622
Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

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

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie incaperea "birou" cu suprafata utila de 17,10 mp ce face parte din constructia „posta" cu suprafata construita la sol de 127 mp, inscrisa in CF 34838, numar cadastral 34838-C1, regim de inaltime Parter, situată in **COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN**

Nota: Terenul pe care se afla constructia nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Utilizarea desemnata a evaluarii

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

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **0 4 . 0 8 . 2 0 2 6** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 04.08.2026

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

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

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 04.08.2026

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI şi in euro (EUR) la cursul de schimb al Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: **1EUR=5,2460 LEI**

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

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

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

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

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții[1], am apelat la informații despre cotații de proprietati cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Baza de evaluare

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

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

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de carte funciara 34838 nr. cerere 3826/19.01.2022;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: schita posta;
- Alte documente:-;

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
  - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
  - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică[2]:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
    - ✍ *olx.ro*
    - ✍ *lajumate.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - ✍ *Unicimobiliare.ro*
    - ✍ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
  - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
    - ✍ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
    - ✍ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
  - *Publicații și studii de specialitate*
    - ✍ *Revista „VALOAREA (..)" –publicație periodică ANEVAR*
    - ✍ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip*

[2]informații privind oferte vânzări închirieri și altele

„market research")

- ✍ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative

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

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile si relevante, in contextul utilizarii desemnate pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze generale

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

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele[3] avute la dispoziție (înaintate și agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative", precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport;
    Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

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

  - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, se atașează și documentația &avizele prealabile de dezvoltare;

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

- URBANISM Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- STUDII GEO Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
  Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

- UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
  Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
  În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, utilizarea desemnata a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;
  Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari/inchirieri in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025, ghidul metodologic GEV 630 etc.

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

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

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

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

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

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

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

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 „.. 'verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'

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

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

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

-Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale şi particulare: Terenul pe care se afla constructia nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.
Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de

evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru utilizarea desemnata a prezentului raport.
Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.
Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;
Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;
Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți şi orice divizare[4] a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.
Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizarii desemnate precizate și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.
Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.
Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;
Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru utilizarea desemnata și nici pentru alta utilizare desemnata, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

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

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

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

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 Documentare și raportare convenite în prealabil cu clientul[5]. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte[6]) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie incaperea "birou" cu suprafata utila de 17,10 mp ce face parte din constructia „posta" cu suprafata construita la sol de 127 mp, inscrisa in CF 34838, numar cadastral 34838-C1, regim de inaltime Parter, situată in **COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN**

Nota: Terenul pe care se afla constructia nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren construit, utilizat.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : Nu este cazul.

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea COMUNEI SEGARCEA-VALE domeniul public.

Istoricul și utilizare

Birou, neocupat la momentul inspectiei.

Fisa tehnica scoala

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	○ Anii 1980 conform informatiilor primite la inspectie, renovata recent
3. ARII	○ Ac =20,52 mp estimata de evaluator. ○ Ad = 20,52 mp estimata de evaluator. ○ Au = 17,10 mp conform schita.
4. REGIM INALTIME	○ Parter

[5]Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

[6]Defalcate pe două canale de informare:

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

5.DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida ○ Anvelopa : inchideri din beton armat si caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termopan, usa de acces principala pvc; ○ Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;
6. GRAD FINALIZARE	○ *Realizate 100%*
7. FINISAJE	○ *Exterioare*: tencuieli si zugraveli; ○ *Interioare*: *Pardoseli*: parchet laminat; *Tencuieli si zugraveli*: da; *Tamplarie interioara*: pvc;
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	○ *Electrice*: da; ○ *Sanitare*: da; ○ *Termice*: nu; ○ *Ventilatie*: nu; ○ *Comunicatii*:nu;
9. STARE TEHNICA	○ Mod de intretinere: Foarte bun; ○ Elemente deteriorate: Nu este cazul;

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE, JUDEȚUL TELEORMAN Domeniul Public.**

Dreptul de proprietate : Deplin
Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara 34838 nr. cerere 3826/19.01.2022;
2.	Schita posta;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Imobilul este amplasat in zona mediana a Comunei Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, strada Soseaua Turnu Magurele, nr. 47, judetul Teleorman.

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt
Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Comunei Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, strada Soseaua Turnu Magurele, nr. 47, judetul Teleorman.

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Segarcea-Vale este o comună în județul Teleorman, Muntenia, România, formată din satele Olteanca, Segarcea-Deal și Segarcea-Vale (reședința).

Localitatea este situată de-a lungul drumului județean DJ546 pe o lungime de 2,5 km. În paralel cu Segarcea-Vale în partea de sud-vest curge râul Sâi, iar tot paralel la o distanță de relativ 3 km curge râul Olt.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Călmățuiul a județului Teleorman, și avea o populație de 1338 de locuitori. În comună existau o școală mixtă și o biserică. La acea vreme, în aceeași plasă, funcționa și comuna Segarcea-Deal, ce avea o populație de 1360 de locuitori, o școală și o biserică.

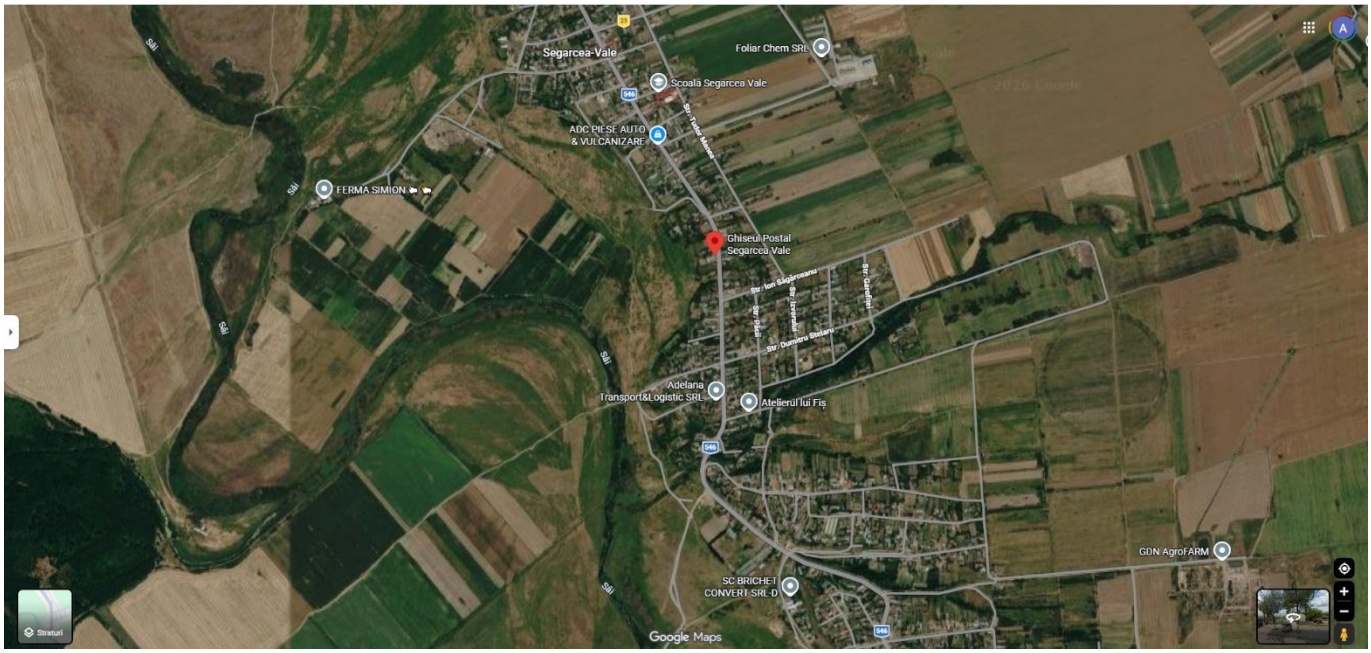
Anuarul Socec din 1925 consemnează comunele în plasa Turnu Măgurele a aceluiași județ, Segarcea-Vale având 1803 de locuitori, iar Segarcea-Deal – 1895. Anuarul consemnează și înființarea comunei Olteanca, în aceeași plasă, cu o populație de 1712 de locuitori.

În anul 1950, comunele au trecut în administrația raionului Turnu Măgurele din regiunea Teleorman, raion care, doi ani mai târziu, a fost inclus în regiunea București.

În anul 1968, comuna a trecut la județul Teleorman, în actuala structură. Tot atunci comunele Segarcea-Deal și Olteanca au fost desființate și au fost incluse în comuna Segarcea-Vale.

Localizare:




Segarcea-Vale
Foliar Chem SRL
Școala Segarcea Vale
ADC PIESE AUTO & VULCANIZARE
FERMA SIMION
Ghiseul Postal Segarcea Vale
Str. Ion Săgărceanu
Str. Gării
Str. Ouăstre Stolare
Adelana Transport&Logistic SRL
Atelierul lui Fiș
GDN AgroFARM
SC BRICHET CONVERT SRL-D
Google Maps


546
Ghiseul Postal Segarcea Vale
Șoseaua Turnu Măgurele
Google Maps





Tip coordonate:

Stereo 70 (Romania)

```
484623.896, 256955.819;
484623.381, 256953.326;
484615.946, 256929.847;
484630.271, 256934.4;
484651.759, 256940.644;
484683.081, 256949.745;
484682.668, 256959.489;
484682.585, 256961.452;
484682.583, 256961.502;
484681.908, 256977.434
```

Show | Colturi, contur si interior | ToPDF

Acesasta pagina a fost creata in ajutorul celor care au planul cadastral (desenul plus coordonatele) unui teren dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta.

Un astfel de plan contine desenul terenului (la o scara anume) si sub acesta inventarul de coordonate, dat printr-un un tabel in care sunt precizate:

1. Sistemul de proiectie
2. Colturile terenului cu coordonatele acestora

Pentru Romania sistemul de proiectie este fie Stereo 70 fie Stereo 30 (pentru zona Bucuresti).

Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	318419.83
2	597308.47	318429.14
.....		

Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient sa introduceti coordonatele punctelor in zona de deasupra butonului Show (textul rosu) in formatul dat in exemplu (cu punctul ca delimitator zecimal, virgula intre coordonatele unui punct si ; intre puncte. NOU! Daca vreti sa vizualizati mai multe terenuri simultan puneti # intre terenuri) si apoi sa dati click pe butonul Show.

NOU! Pentru aria si perimetrul unui teren dati click pe conturul si/sau interiorul acestuia.

Daca terenul nu pare sa fie unde credeti incercati cu celalalt tip de proiectie sau inversati ordinea coordonatelor punctelor.

Daca este utilizata alta proiectie atunci puteti sa ma contactati la adresa florin@beacom.ro pentru eventuala introducere a acelei proiectii in pagina.

Erorile de pozitionare sunt de cel mult 50cm. Pagina nu poate fi folosita pentru intarusarea terenului, in acest scop fiind necesara apelarea la o persoana autorizata in acest scop.

Pentru detalii puteti consulta articolul

Daca utilizati `ToPDF`, click dreapta pe documentul rezultat si `Save as`;



Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

1. ***proces în șase pași:***

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Pasul 2 Delimitarea pieței specifice

Pasul 3 Analiza cererii

Pasul 4 Analiza ofertei

Pasul 5 Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

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

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

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

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

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

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

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

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

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.
Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:
- Tip: constructie mixta.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:

- Modul de ocupare/utilizare - in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi;

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

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

Piata specifica

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

Pasul 3: Analiza cererii

Investitorii imobiliari anticipează creşteri de chirii în 2026 şi stabilizarea cererii pentru închirierea de spaţii noi. Cushman & Wakefield Echinox: România ramâne o piaţă atractivă, cu condiţii favorabile creşterii şi investiţiilor pe toate segmentele imobiliare

Principalii investitori şi dezvoltatori imobiliari activi în România se aşteaptă ca anul acesta să aducă o creştere a chiriilor, în special pe segmentul de birouri, şi o stabilizare a cererii pentru închirierea de spaţii noi, într-un context de prudenţă macroeconomică, dar şi de consolidare a pieţei, arată un raport realizat de compania de consultanţă imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Studiul a fost realizat la finalul anului trecut pe baza opiniilor managerilor unor investitori şi dezvoltatori locali, regionali şi globali, cu un portofoliu cumulat în România de peste 15 miliarde de euro, echivalentul a aproximativ jumătate din stocul de active imobiliare moderne din piaţa locală.

”Per ansamblu, investitorii anticipează o perioadă de stabilizare a pieţei, fără creşteri bruşte ale chiriilor, ale cererii şi ale valoriilor portofoliilor, aspect ce întăreşte ideea că România ramâne o piaţă atractivă, cu condiţii favorabile creşterii şi investiţiilor pe toate segmentele imobiliare, chiar dacă anumite provocări persistă.”, spune Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Pe segmentul de birouri, aşteptările rămân pozitive: 56% dintre respondenţi anticipează o creştere a chiriilor în următoarele 12 luni, 39% mizează pe stabilitate, iar doar 5% iau în calcul o scădere. Potrivit consultanţilor, această evoluţie reflectă o revenire graduală a încrederii, după ajustările din ultimii ani, într-o piaţă în care companiile îşi optimizează spaţiile mai degrabă decât să se extindă agresiv.

În ceea ce priveşte sectorul industrial şi logistic, acesta este de aşteptat să intre într-o etapă de maturizare după un ciclu de creşteri accelerate în perioada 2022–2023. Astfel, 52% dintre investitori se aşteaptă la stabilizarea chiriilor în 2026, 36% prevăd creşteri, iar 12% anticipează scăderi, semnalând o temperare a ritmului de avans.

Retailul rămâne un segment caracterizat de echilibru, cu 41% dintre respondenţi care se aşteaptă la creşteri ale chiriilor, 49% la stabilitate şi doar 10% la scăderi, pe fondul unei cereri constante şi al normalizării post-pandemice a consumului.

În ceea ce priveşte costurile de ocupare, modificările fiscale sunt percepute drept principalul factor de presiune, menţionat de 20% dintre investitori, urmate de evoluţiile geopolitice şi incertitudinile macroeconomice (18% fiecare), inflaţie (17%) şi nivelul dobânzilor (13%).

La nivelul cererii pentru spaţii noi, sentimentul rămâne moderat optimist. Pe piaţa de birouri, cererea este descrisă ca fiind stabilă, într-un context în care multe companii îşi adaptează modelele de lucru. Sectorul industrial şi logistic reflectă o cerere matură şi echilibrată, în timp ce retailul beneficiază de un optimism moderat, pe fondul unei încrederi constante, dar fără aşteptări de schimbări majore pe termen scurt.

În privinţa alocării de capital, investitorii continuă să favorizeze activele industriale şi logistice, dar interesul pentru segmente alternative este în creştere, inclusiv hoteluri, rezidenţial destinat închirierii (PRS) şi cămine studenţeşti (PBSA). Birourile dau semne de revenire treptată, iar retailul îşi menţine o poziţie stabilă.

Bucureştiul rămâne principala destinaţie pentru investiţii noi, indicat de 72% dintre respondenţi, în timp ce oraşele secundare sunt considerate atractive de 68% dintre investitori. Totodată, 34% vizează activ oraşele terţiare, cu mai puţin de 200.000 de locuitori.

Pasul 4: Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2026 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Oferta de imobile similare este medie.

COMPARABILE INCHIRIERE											
Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/proprietar. Telefon	Link	Localitate	Strada/Zona	Stare	Au (mp)	Chirie oferta/ contract (EUR/luna)	Chirie unitara (EUR/mp/luna)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
1	Carol 077063468	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/proprietar-inchiriez-spatiu-comercial/d4e5edhg6ef776e9e00igfi6hgf795ih.html	Municipiul Rosiori de Vede, judetul Teleorman	Zona mediana	buna	100,00	**150**	1,5	1,47	1,00	2,00
2	Olteanu Luminita 072778941	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiii-depozitare-birou-alexandria/976i1662i1e77843200hdhh016160h40.html	Municipiul Alexandria, judetul Teleorman	strada Libertatii, nr. 5	buna	204,00	**300**	1,5	1,47	1,00	2,00
3	Grosu 0769159449	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-suprafata-construita-220mp-si-curte-150mp-in-alexandria-str-viilor-acces-centura/0223h3401853799i24f197e5d8i319dh.html	Municipiul Alexandria, judetul Teleorman	strada Viilor intersectie strada Soseaua de Centura	buna	370,00	**500**	1,4	1,47	1,00	2,00
4	Mihaela 0761814493	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-IDgztIt.html	Municipiul Caracal, judetul Olt	strada Ion Heliade Radulescu nr. 8	buna	35,00	**70**	2,0	1,47	1,00	2,00
5	Glavan Cristian Luci Agenție 0720 722 858	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-central-complex-burnas-IDxD1c.html	Municipiul Alexandria, judetul Teleorman	strada Libertatii, bloc A1-A3 vis a vis de Scoala nr 5 , Complex BURNAS Etajul 2	buna	814,00	**981**	1,2	1,47	1,00	2,00
6	Tibi 0747467546	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-330mp-IDhE2Ee.html	Comuna Izbiceni, judetul Olt	bld. Mihai Viteazu, nr. 124	buna	330,00	**330**	1,0	1,47	1,00	2,00
7	Stefan 0772143071	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-spatiu-comercial-productie-IDgIIxF.html	Municipiul Turnu Magurele, judetul Teleorman	in zona magazinului Victoria	buna	324,00	**648**	2,0	1,47	1,00	2,00

Oferta de inchiriere este extrem de limitată.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 1,00 euro/mp

Maxim: 2,00 euro/mp

Pasul 5. Echilibrul pietei

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

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

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

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

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

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Terenul este analizat in urma din urmatoarele situatii:

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

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

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

o spațiu rezidențial

o spațiu comercial

o spațiu administrativ si social cultural

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

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

Abordari in evaluare

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute/inchiriate recent sau care sunt oferite pentru vanzare/inchiriere. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata aceasta abordare intrucat au fost identificate date suficiente despre proprietati comparabile – locatia, dimensiunile, starea tehnica, stilul constructiv, amenajari. Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spaţiile deţinute în vederea obţinerii de venituri din închiriere sau pentru utilizare proprie. Puţinele tranzacţii efectuate au avut ca motivaţie considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanţatori i-a forţat să diminueze pierderile prin vânzarea la preţuri de cele mai multe ori sub piaţă.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Grila de calcul:

	04.08.2026			1 EURO = 5,2460
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**			
	SUBIECT	**COMPARABILA 1**	**COMPARABILA 2**	**COMPARABILA 3**
PRET DE OFERTA (€)	Euro	150	200	400
MARJA DE NEGOCIERE **(€)**		23,0	25,0	90,0
MARJA DE NEGOCIERE **(%)**		**15,33%**	**12,50%**	**22,50%**
PRET DE INCHIRIERE (€)		**127,0**	**175,0**	**310,0**
PRET DE INCHIRIERE/MP(€/mp)		**2,31**	**4,38**	**3,65**
Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta, dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru asemenea amplasamente intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazut este intre 10-25% intrucat cumparatorii pot negocia consistent. Principiul substitutiei prevaleaza intrucat un cumparator informat nu ar plati mai mult decat pentru o proprietate similara cu aceeasi utilitate a urmare acest principiu se ajusteaza prin intermediul elementului „negociere", aceasta nefiind un criteriu de comparatie, ci un mod de manifestare a participantilor pe piata.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		2,31	4,38	3,65

Condiţii de finanţare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		2,31	4,38	3,65
Condiţii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		2,31	4,38	3,65
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		2,31	4,38	3,65
Conditii de piata	**04.08.2026**	oferta actuala	oferta actuala	oferta actuala
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		2,31	4,38	3,65
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	**Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, strada Soseaua Turnu Magurele, nr. 47, judetul Teleorman**	Comuna Bragadiru, strada Dunarii, nr. 95, judetul Teleorman-superioara	Municipiul Alexandria, strada Doctor Stanca, judetul Teleorman-superioara	Oras Zimnicea, str. M. Viteazul Bl.11C, judetul Teleorman-superioara
Ajustare (%)		**-10%**	**-25%**	**-25%**
Ajustare (€)		-0,23	-1,09	-0,91
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	**1980, renovata**	2000	dupa 2000	1980
Ajustare (%)	.	**-10%**	**-10%**	**0%**
Ajustare (€)		-0,23	-0,44	0,00
Suprafata utila (mp)	**17,10**	55	40	85
Ajustare (%)		-15%	-15%	-20%
Ajustare (€)		-0,35	-0,66	-0,73
Finisaje	**finisaje medii**	**finisaje medii**	**finisaje medii**	**finisaje medii**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		**-0,58**	**-1,09**	**-0,73**
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-0,81	-2,19	-1,64
PREŢ AJUSTAT (€/mp)		**1,50**	**2,19**	**2,01**
Ajustare totală neta absoluta (€)		**-0,81**	**-2,19**	**-1,64**
Ajustare totală neta procentuala (%)		**-54**	**-100**	**-82**
Ajustare totală brută absoluta (€)		0,81	2,19	1,64

Ajustare totală brută procentuala (%)		35,00%	50,00%	45,00%
ajustare minima	**35%**			

Pentru comparabila 1 s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta.

VALOAREA REZULTATA (euro/mp)	**1,50**
VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)	**26,00**
VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)	**136,00**

Explicații asupra ajustărilor aplicate

Elemente de comparatii:	**Ajustari:**
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;
Localizare	Au fost necesare ajustari negative pe acest element de comparatie deoarece proprietatile comparabile 1, 2 si 3 sunt amplasate mai favorabil comparativ cu zona de amplasare a subiectului.
Data PIF	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1 si 2 intrucat sunt constructii mai noi, proprietatea subiect este construita in anul 1980.
Suprafata utila (mp)	S-au aplicat ajustari negative in cazul ofertelor comparabile 1, 2 si 3, acestea avand suprafata utila diferita fata de cea a amplasamentului evaluat.
Finisaje	Nu s-au aplicat ajustari.

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acesteia, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) şi utilizarea desemnata a evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietăţii imobiliare descrise este:

VALOAREA REZULTATA (euro/mp)	**1,50**
VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)	**26,00**
VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)	**136,00**

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM
Legitimatie 14232

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

Tel. Contact:*0767.857.916*

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. **Documentar foto**
2. **Localizarea proprietatii.**
3. **Analiza de piata**
4. **Documente**

Anexa - Documentar foto













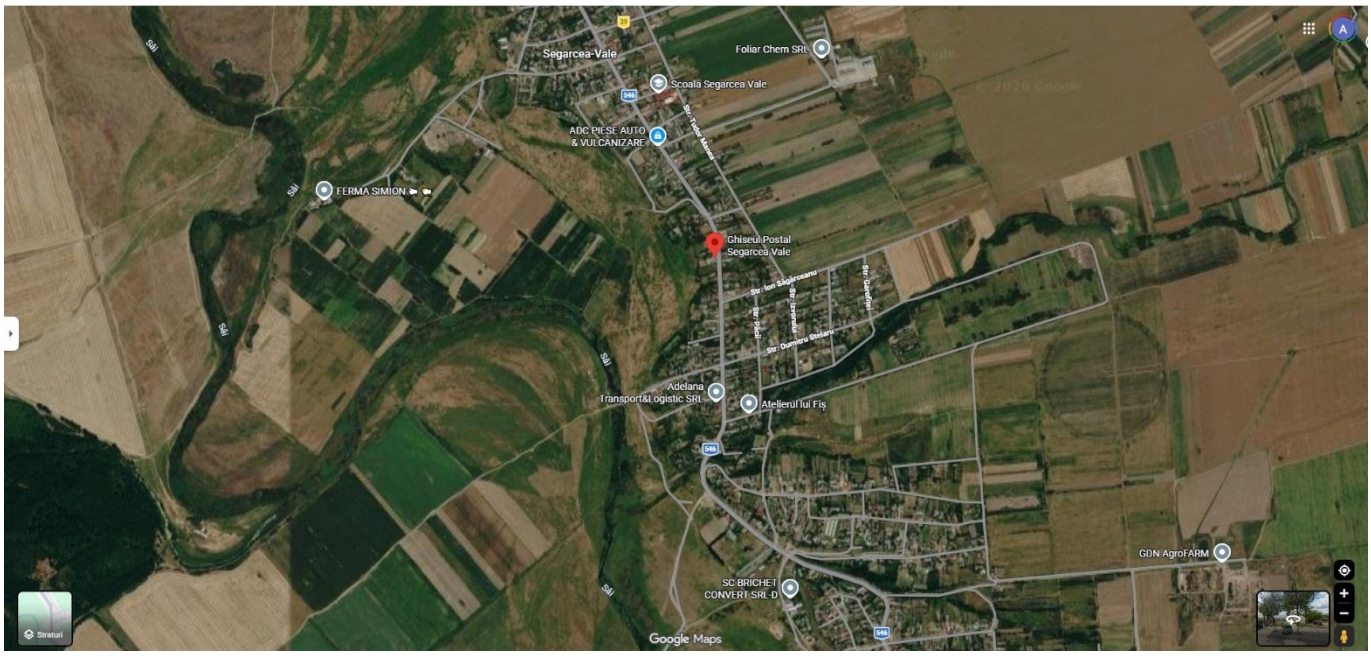






Localizare


Lunca
Olteanca
Dispensar Olteanca
STADIONUL AS ATHLETIC
Casa funerară Gaina Cosmin SRL
Cișmele Segarcea-Deal
Segarcea-Deal
Rustic Segar
Segarcea-Vale
Ghiseul Postal Segarcea Vale
Proprietate de evaluat
Detailing by PSK
Profi Loco New
Google Maps


Segarcea-Vale
Foliar Chem SRL
Școala Segarcea Vale
ADC PIESE AUTO & VULCANIZARE
FERMA SIMION
Ghiseul Postal Segarcea Vale
Str. Ion Slăvroșanu
Str. Popii
Str. Cimitirului
Str. Dumitru Stelaru
Adelana Transport&Logistic SRL
Atelierul lui Fiș
GDN AgroFARM
SC BRICHET CONVERT SRL-D
Google Maps


546
Ghiseul Poștal Sărcarea Vale
546
Șoseaua Turnu Măgurele
Straturi
Google Maps


48 Șoseaua Turnu Măgurele
Segarcea-Vale, Județul Teleorman
Google Street View
apr. 2024
Vezi mai multe date
Distribuie
Șoseaua Turnu Măgurele
Ghiseul Poștal Segarcea Vale
Str. Ion Săgărcea
Google Maps



Tip coordonate:
Stereo 70 (Romania)

```
484623.896, 256955.819;
484623.381, 256953.326;
484615.946, 256929.847;
484630.271, 256934.4;
484651.759, 256940.644;
484683.081, 256949.745;
484682.668, 256959.489;
484682.585, 256961.452;
484682.583, 256961.502;
484681.908, 256977.434
```

Show | Colturi, contur si interior | ToPDF

Acesasta pagina a fost creata in ajutorul celor care au planul cadastral (desenul plus coordonatele) unui teren dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta.
Un astfel de plan contine desenul terenului (la o scara anume) si sub acesta inventarul de coordonate, dat printr-un un tabel in care sunt precizate:
1. Sistemul de proiectie
2. Colturile terenului cu coordonatele acestora
Pentru Romania sistemul de proiectie este fie Stereo 70 fie Stereo 30 (pentru zona Bucuresti).
Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	318419.83
2	597308.47	318429.14
.....		

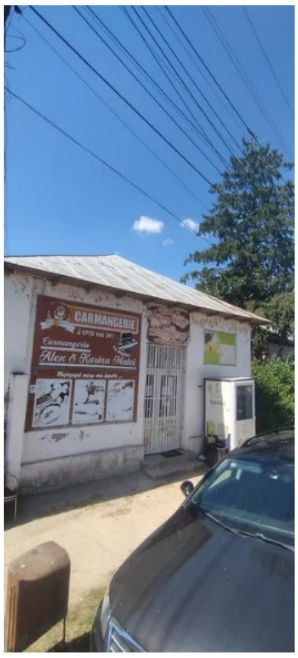
Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient sa introduceti coordonatele punctelor in zona de deasupra butonului Show (textul rosu) in formatul dat in exemplu (cu punctul ca delimitator zecimal, virgula intre coordonatele unui punct si ; intre puncte. NOU! Daca vreti sa vizualizati mai multe terenuri simultan puneti # intre terenuri) si apoi sa dati click pe butonul Show.
NOU! Pentru aria si perimetrul unui teren dati click pe conturul si/sau interiorul acestuia.
Daca terenul nu pare sa fie unde credeti incercati cu celalalt tip de proiectie sau inversati ordinea coordonatelor punctelor.
Daca este utilizata alta proiectie atunci puteti sa ma contactati la adresa dcorin@beacom.ro pentru eventuala introducere a acelei proiectii in pagina.
Erorile de pozitionare sunt de cel mult 50cm. Pagina nu poate fi folosita pentru intarusarea terenului, in acest scop fiind necesara apelarea la o persoana autorizata in acest scop.
Pentru detalii puteti consulta articolul
Daca utilizati `ToPDF`, click dreapta pe documentul rezultat si `Save as`;



Anexa-Analiza de piata

Oferte inchirieri spatii
Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDjJRYm.html



PRIVAT

adys
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ azi la 08:41

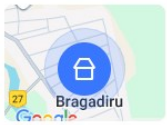
Trimite mesaj

076 368 9804

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Bragadiru
Teleorman



Vezi locația pe hartă

Spatiu comercial de închiriat

150 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 55 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial de închiriat în comuna Bragadiru jud Teleorman pe șoseaua principală strada Dunării nr.95 lângă biserică și poștă.spatiul are peste 50 de metri și este branșat separat și contorizat cu energie electrică apă și canalizare.ideal pentru o frizerie.salon.bacanie...etc.

Pret inchiriere 2,72 euro/mp

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDk8Q9i.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3



PRIVAT

goood2know
Pe OLX din ianuarie 2026
Activ pe 04 ianuarie 2026

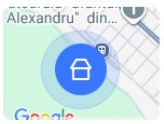
Trimite mesaj

076 039 0997

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Alexandria
Teleorman



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Spațiu comercial

200 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 40 m²

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in mun. Alexandria, str. Doctor Stanca, suprafata de 40mp. Spatiul este compartimentat in 2 camere, detine aer conditionat si grup sanitar.

Pret inchiriere 5,00 euro/mp

Comparabila 3

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/if85i5e080877h8gd20i3i2g42i5i158.html

Spatiu de inchiriat

400 EUR

Teleorman, Zimnicea Vezi pe hartă Valabil din 1/5/2026 8:04:17 PM



Specificații

Suprafata utila	85 m^2



Florea Gogoi

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	85 m^2

Descriere

Închiriez spațiu comercial , zona ultracentrala, str. M.Viteazul Bl.11C parter
Suprafața utila-85 mp
Utilități:
- curent electric (220,380 V)
-apa
-canalizare
-grup sanitar
Dotat ferestre și uși din termopan- Aer condiționat,sistem alarma
Două intrări,fata-spate
Compartimentat:
-sala de vanzare
-hol
-grup sanitar
-camere depozitare(două la număr)
Acces din strada cu vizibilitate excelenta
Pretabil pentru farmacii,cabinete medicale,agenție ,centru înfrumusețare ,optica medicala,laborator de analize, magazin prezentare,etc.
Pentru detalii și vizionare sunați la numărul de telefon -Florea Gogoi

ID anunț: 1753891513

Pret inchiriere 4,70 euro/mp

Alte oferte de inchiriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-250-mp-deasupra-profi-tiganesti-teleorman-IDH4iu?_gl=1*5sms32*_gcl_au*MzMzNzYwNDk1LjE3NzgwNTUwODMuLS4tLjE3ODQ2MzQ3NjAuMTcxNzY2NTI0LjE3ODQ2MzQ3Tc4NTEzNzcxNCRqNjAkbDAkaDA.



Spatiu comercial 250 mp (deasupra Profi) - Tiganesti \/ Teleorman

599 € /lună

Strada Stadionului, Tiganesti, Tiganesti, Teleorman



Costin Anghelin
Galaxy Imob
0734 271 759

Nume*
Nume

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	250 m²
Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Anul construcției:	1980
Media:	apă curentă

Descriere

Oferta Exclusiva.

Iti propun spre inchiriere un spatiu comercial cu potential, situat in localitatea Tiganesti, judetul Teleorman. Pozitionat la etajul 1 al unei cladiri cu vad comercial excelent, chiar deasupra magazinului Profi, acest spatiu reprezinta baza ideala pentru dezvoltarea unei afaceri cu flux constant de clienti.

Descrierea spatiului:
Proprietatea dispune de o suprafata utila de 250 mp, fiind in prezent compartimentata in 11 camere prin pereti de carton gipsat. Aceasta structura permite o flexibilitate totala: peretii pot fi eliminati cu usurinta pentru a crea o suprafata de tip open space, in functie de nevoile specifice ale activitatii tale.

Dotari si facilitati tehnice:

Acces independent: Spatiul beneficiaza de intrare si iesire separate fata de magazinul de la parter, asigurand flux privat si securizat.

Infrastructura: Dotat cu curent trifazic, apa si canalizare. Exista coloana de scurgere si racord de apa direct la etaj (locatia fostei bucatarii), facilitand instalarea rapida a grupurilor sanitare.

Spatiu exterior: In completarea suprafetei utile, se ofera o curte in spatele cladirii de aproximativ 350 mp, ideala pentru depozitare, logistica sau parcare privata.

Parcare: Facilitati de parcare generoase in fata cladirii pentru clienti.

Bonus: Exista discutii avansate pentru instalarea unui punct Easybox la locatie, fapt ce va garanta un trafic pietonal suplimentar.

Destinatie recomandata:
Datorita compartimentarii si a infrastructurii, spatiul este ideal pentru:

Clinica medicala sau cabinete specializate;

Sediu administrativ sau birouri;

Centru de distributie logistica;

Productie usoara sau laborator.

Conditii comerciale:
Spatiul se preda la stadiul gri, oferind viitorului chirias libertatea deplina de amenajare. Pentru a sustine investitia in finisaje si instalatii, se ofera o perioada de gratie (Rent-free) de 4-6 luni fara plata chiriei pentru executarea lucrarilor de amenajare.

Pret inchiriere: 599 Euro luna (negociabil).

Te invit sa ma contactezi pentru a stabili o vizionare si pentru a descoperi potentialul de crestere pe care aceasta locatie il ofera afacerii tale.
Informatii eficienta energetica:
Clasa energetica:
Consumul de energie primara:
Indicele de emisii echivalent CO2:
Consum de energie din surse regenerabile:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial/9553d3idf29873d31egd3d1f74f2f299.html

Închiriez spațiu comercial

250 EUR negociabil

Teleorman, Poroschia Vezi pe hartă

Valabil din 9/17/2025 12:08:07 PM







Telefon validat

C

Costi Neacsu

Vezi toate anunțurile

0760477613

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	36 m^2

Descriere

Închiriez spațiu comercial in localitatea Poroschia judetul Teleorman suprafață 36 mp.

ID anunț: 1709909958

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-subsol-piata-turnu-magurele/332d09de23d27d4d24h7851f70h31051.html

Închiriez Subsol Piață Turnu Măgurele

5 EUR negociabil

Teleorman, Turnu Magurele Vezi pe hartă

Valabil din 8/22/2025 3:44:24 PM

Specificații

Suprafata utila	220 m^2

Descriere

Inchiriez subsol în Piața Municipală din Turnu Măgurele

Suprafață 220 mp, Toate utilitatile

Pret 1,5 Euro mp

ID anunț: 1713877109

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 103

Raportează

Fă ofertă

Telefon validat

N

Maria

Vezi toate anunțurile

0762877085

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34838 Segarcea-Vale

Nr. cerere 3826
Ziua 19
Luna 01
Anul 2022
Cod verificare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Vale, Str Soseaua Turnu Magurele, Nr. 47, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34838	1.724	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34838-C1	Loc. Segarcea-Vale, Str Soseaua Turnu Magurele, Nr. 47, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:127 mp; posta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
115033 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Segarcea-Vale); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34838 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10472.	A1
3826 / 19/01/2022		
Act Normativ nr. Anexa nr. 68-inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Segarcea Vale, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei, actualizata la data de 13.07.2017; Act Normativ nr. HGR nr. 497, din 13/07/2017 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 188, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA VALE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **COMUNA SEGARCEA VALE**	
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **CONSILIUL LOCAL SEGARCEA VALE**	

C. Partea III. SARCINI ,

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

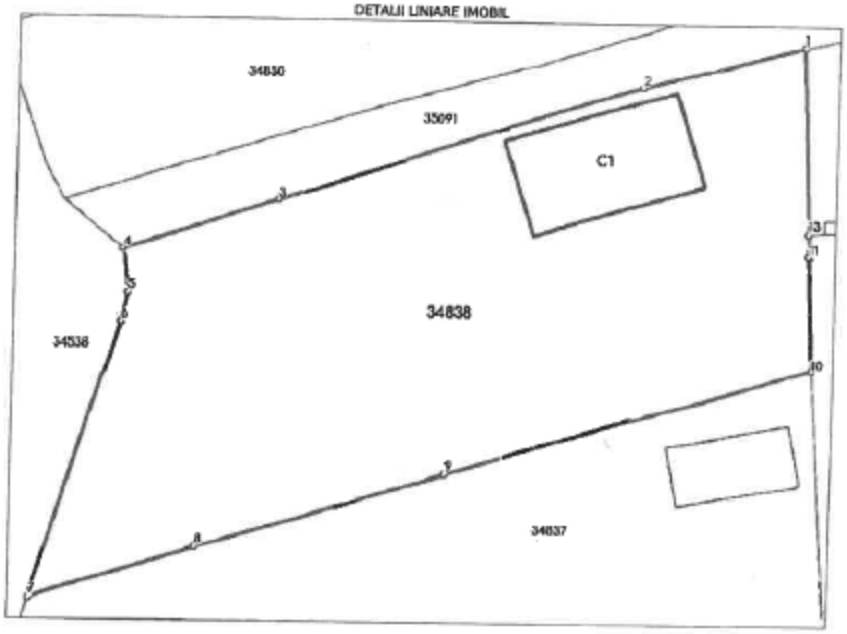
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34838	1.724	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	766	20	-	-	
2	arabil	DA	958	20	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34838-C1	constructii administrative si social culturale	127	Cu acte	S. construita la sol:127 mp; posta

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	484.681,958 256.977,434	2	484.668,012 256.973,788	14.366
2	484.668,012 256.973,788	3	484.636,834 256.963,78	32.745

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment *** (m)
3	484.836,834 256.963,78	4	484.823,503 256.959,501	14.001
4	484.823,503 256.959,501	5	484.823,896 256.955,819	3.703
5	484.823,896 256.955,819	6	484.823,381 256.953,326	2.546
6	484.823,381 256.953,326	7	484.815,946 256.929,847	24.628
7	484.815,946 256.929,847	8	484.830,271 256.934,4	15.031
8	484.830,271 256.934,4	9	484.851,759 256.940,644	22.377
9	484.851,759 256.940,644	10	484.883,081 256.949,745	32.617
10	484.883,081 256.949,745	11	484.882,868 256.959,489	9.753
11	484.882,868 256.959,489	12	484.882,585 256.961,452	1.965
12	484.882,585 256.961,452	13	484.882,583 256.961,502	0.05
13	484.882,583 256.961,502	1	484.881,908 256.977,434	15.946

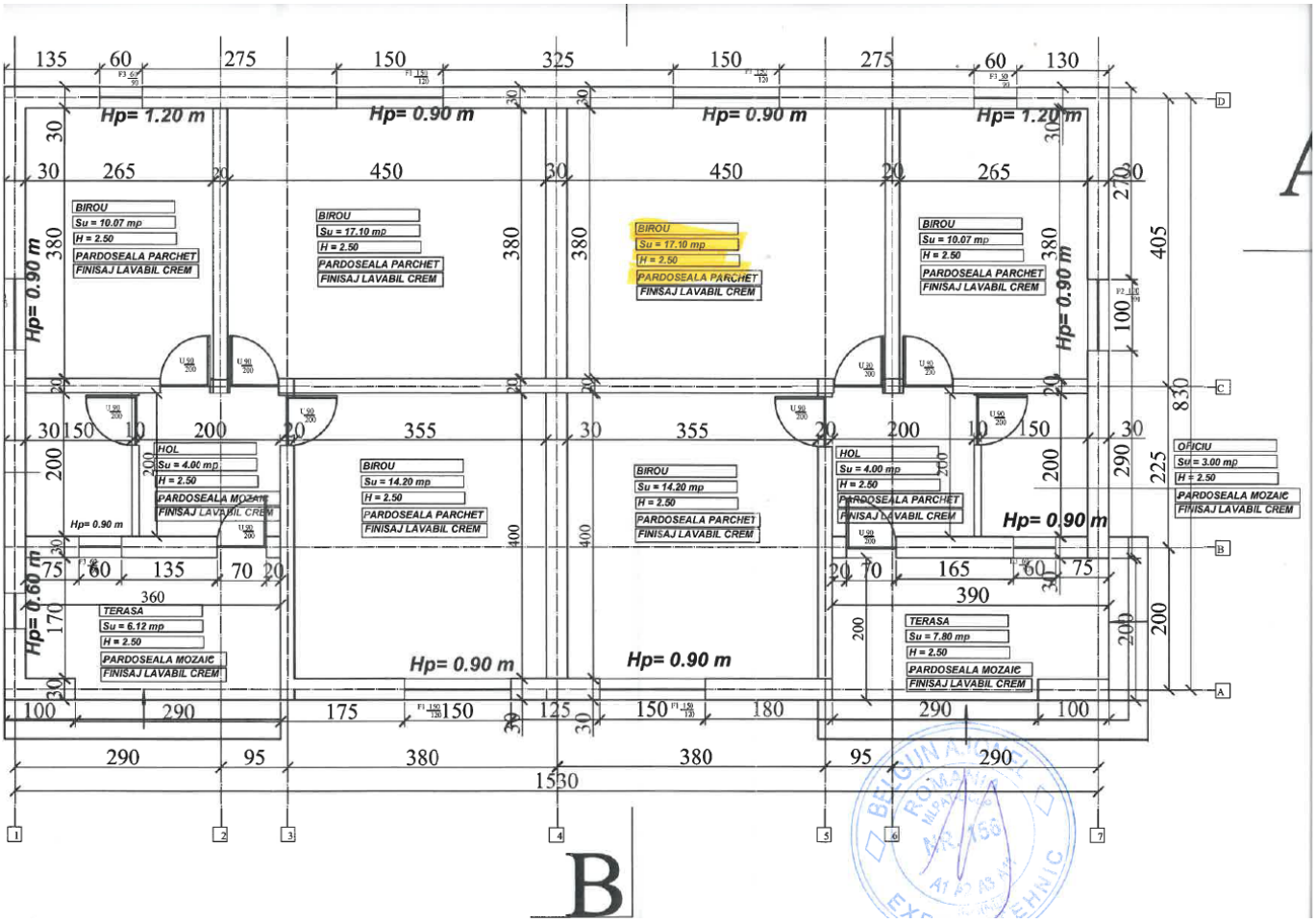
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

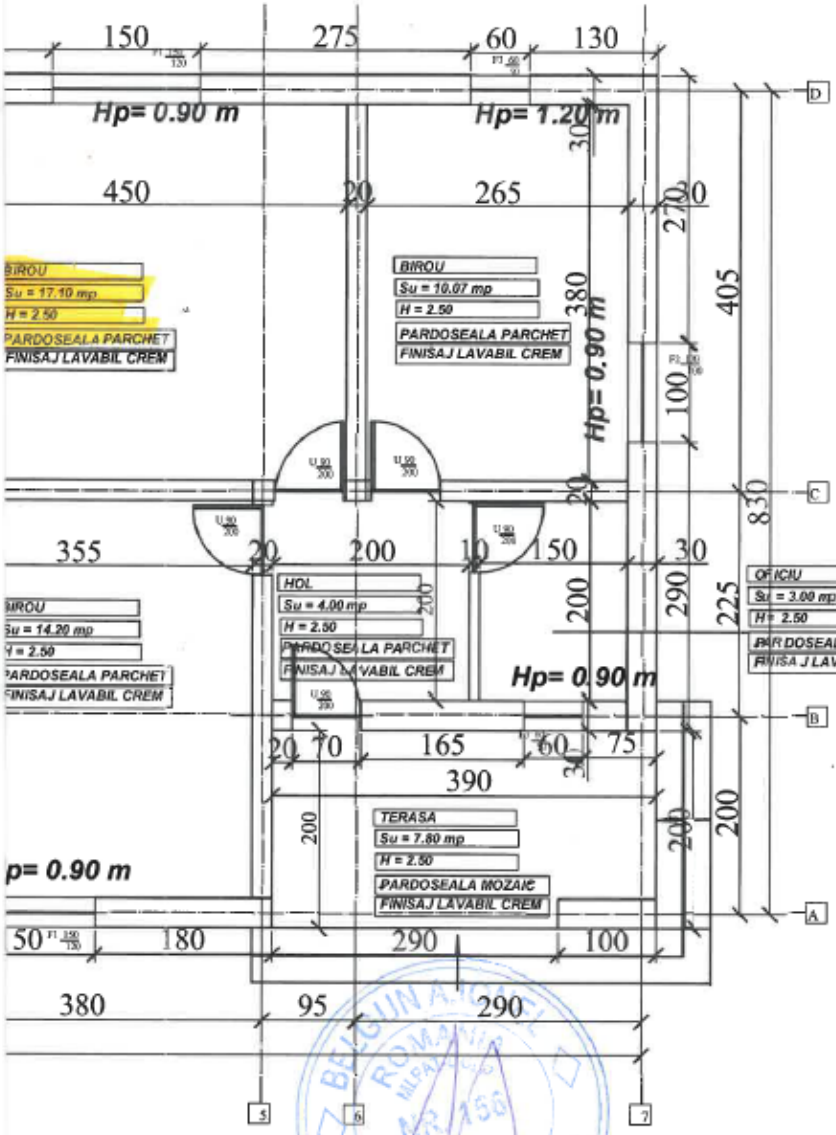
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
09-02-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADELUTA NEAGU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)


Hp= 1.20 m
Hp= 0.90 m
Hp= 0.90 m
Hp= 1.20 m
BIROU
Su = 10.07 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 17.10 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 17.10 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 10.07 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
Hp= 0.90 m
Hp= 0.90 m
HOL
Su = 4.00 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 14.20 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 14.20 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
HOL
Su = 4.00 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
OFICIU
Su = 3.00 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
Hp= 0.90 m
Hp= 0.60 m
Hp= 0.90 m
Hp= 0.90 m
TERASA
Su = 6.12 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
TERASA
Su = 7.80 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
1530
A
B



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
5093
Traian
NEACSU

VERIFICATOR (EXPERT)	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

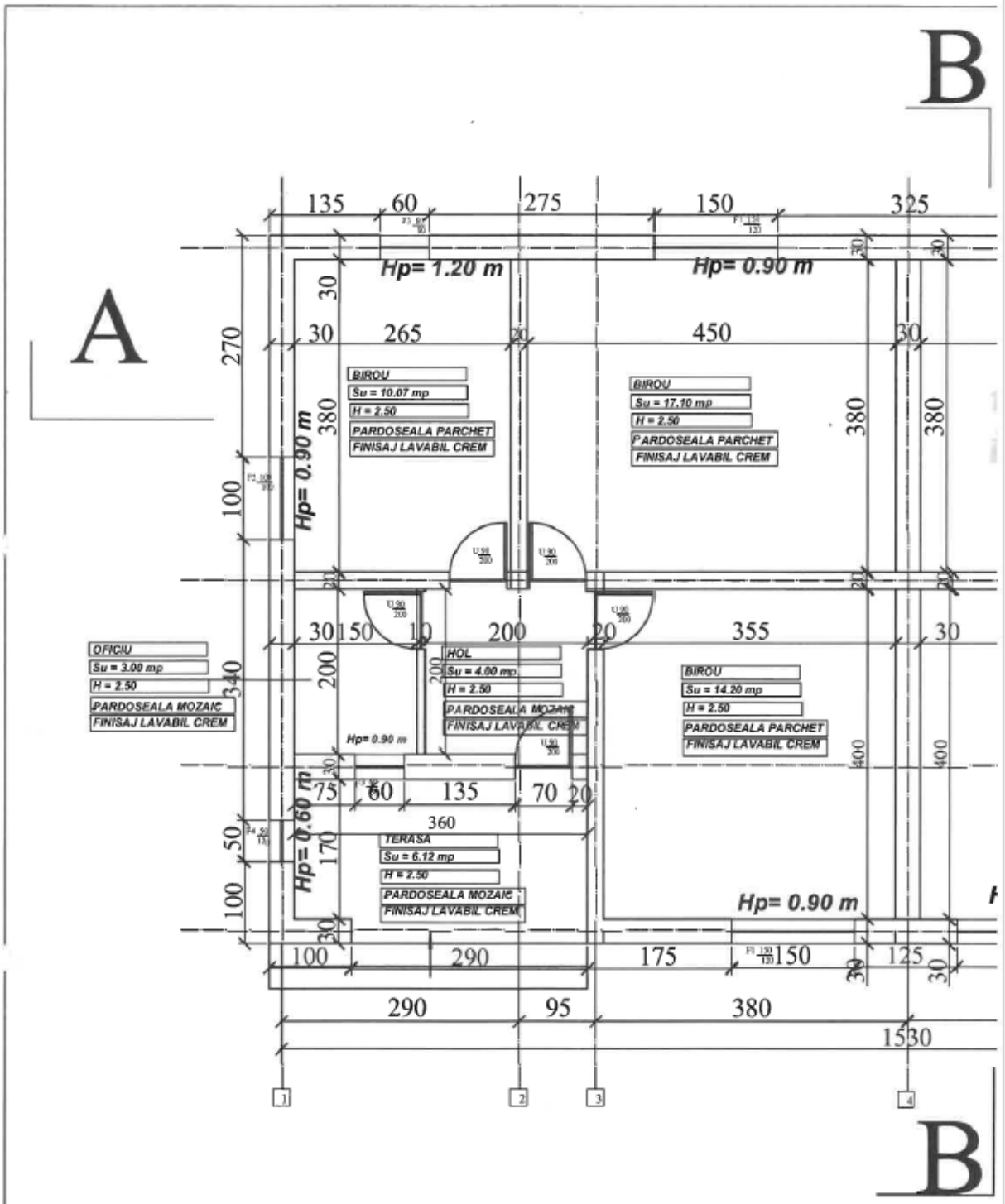
PROIECTANT GENERAL SC.SADPRO SRL CU 17799590
PROIECTANT ARHITECTURA J34/463/2005
NEACSU TRAIAN Birou Individual de Arhitectura nr 104
str. Curcubeului, nr. 29, bl. 1G, sc. A, etaj 1, Pitesti, Jud. Arges
C.I.F.: 29340941

Beneficiar: COMUNA SEGARCEA VALE ,
COMUNA SEGARCEA VALE, SAT SEGARCEA VALE
jud Teleorman

PROIECT: REABILITARE CLADIRE CASA AGRONOMULUI
COMUNA SEGARCEA VALE, SAT SEGARCEA VALE
jud Teleorman

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Faza
SEF PROIECT	ing Tomescu Drina		SC 1:50	D.T.A.C
PROIECTAT	arh Neacsu Traian		Data	pl.nr
DESENAT	ing Tomescu Drina		MAR.2022	A01

PLAN PARTER RELEVEU


A
B
B
Hp= 1.20 m
Hp= 0.90 m
BIROU
Su = 10.07 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 17.10 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
OFICIU
Su = 3.00 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
HOL
Su = 4.00 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
BIROU
Su = 14.20 mp
H = 2.50
PARDOSEALA PARCHET
FINISAJ LAVABIL CREM
TERASA
Su = 6.12 mp
H = 2.50
PARDOSEALA MOZAIC
FINISAJ LAVABIL CREM
Hp= 0.90 m
Hp= 0.60 m
Hp= 0.90 m
135
60
275
150
325
265
450
355
150
10
200
20
75
60
135
70
20
360
100
290
175
150
125
290
95
380
1530
1
2
3
4

CUPRINS

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

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii ____ ***5***

Identificarea si competenta evaluatorului ____ 5

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare ____ 5

Obiectul evaluarii ____ 5

Utilizarea desemnata a evaluarii ____ 5

Data evaluarii ____ 5

Moneda raportului ____ 5

Tipul valorii estimat - Definitia valorii ____ 6

Baza de evaluare ____ 6

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii ____ 7

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea ____ 7

Documente avute la dispoziție ____ 7

Documente/Informații preluate din terțe surse ____ 7

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative ____ 8

Ipoteze generale ____ 8

Valabilitatea raportului ____ 11

Fructificare valori ____ 12

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare ____ 12

Restricții de utilizare ____ 12

Clauză de nepublicare ____ 12

Descrierea raportului ____ 12

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat ____ ***13***

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice. ____ 13

Obiectul evaluarii ____ 13

Situația juridică ____ 13

Istoricul și utilizare ____ 13

Fisa tehnica scoala ____ 13

Situatia juridica ____ 14

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea) ____ 14

1. proces în șase pași: ____ 18

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare ***23***

Cea mai buna utilizare 23

Abordari in evaluare 24

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c 27