

Nr. inregistrare la evaluator 397/17.08.2026

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE

Client:

PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE

Proprietar:

PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE

Adresa proprietate:

Comuna Segarcea-Vale, judetul Teleorman

Evaluator:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii: 17.08.2026

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

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,2436	17.08.2026
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE			
CUI/CNP CLIENT	4568640			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SEGARCEA-VALE-DOMENIUL PUBLIC			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	Numar carte funciara	Numar cadastral	Suprafata de teren (mp)
		30594	30594	18.706
		30343	30343	4.028
		31063	31063	12.586
		30614	30614	30.226
		30615	30615	5.225
		31062	31062	915
		31059	31059	1.266
		30270	30270	2.056
		31050	31050	332
		TOTAL		75.340
Tip proprietate	Teren intravilan categoria de folosinta pasune, neproductiv, arabil si curti constructii		Tip imobil	pasune, neproductiv, arabil si curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	-	Numar	-
	Cod postal	147337		
	Localitate	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea- Deal, sat Segarcea-Vale	Judet/Sector	TELEORMAN

Carte Funciara nr.	30594; 30343; 31063; 30614; 30615; 31062; 31059; 30270; 31050;					
Numar cadastral	30594; 30343; 31063; 30614; 30615; 31062; 31059; 30270; 31050;					
Tip act de proprietate	Extrase de carte funciara; Legea nr. 7 din data de 24.06.1996 emisa de Parlamentul Romaniei					
Localizare	Rural					
Zona localitate	Periferica					
Tip zona	Mixta					
Acces teren	Drum de pamant/pietruit					
Front_stradal (Deschidere) (m)	dubla deschidere					
Grad echipare utilitati	Partial					
Valoarea justa TERENURI	Nr.cr t.	Denumir e bun	Numar carte funciara	Suprafata de teren (mp)	Valoare justa (euro)	Valoare justa (lei)
	1	Teren intravilan pasune	30594	18.706	27.400 €	143.675 lei
	2	Teren intravilan pasune	30343	4.028	9.200 €	48.241 lei
	3	Teren intravilan pasune	31063	12.586	22.600 €	118.505 lei
	4	Teren intravilan pasune	30614	30.226	41.000 €	214.988 lei
	5	Teren intravilan pasune	30615	5.225	11.600 €	60.826 lei
	6	Teren intravilan neproductiv	31062	915	1.200 €	6.292 lei
	7	Teren intravilan arabil	31059	1.266	3.100 €	16.255 lei

	8	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	2.056	8.500 €	44.571 lei
	9	Teren intravilan curti constructii	31050	332	1.400 €	7.341 lei
	10	TOTAL		75.340	126.000 €	660.694 lei
Intocmit:						
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.					
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:			
	MITROI	AURELIAN DUMITRU				
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:				
	MITROI	AURELIAN DUMITRU				
						

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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale 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 imparțialitatea. 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

Prezentarea evaluatorului

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, autorizatia 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizati, conform certificare

- au competenta ceruta de domeniul specific al evaluarii (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.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

Utilizator desemnat:

PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alta utilizare desemnata¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și utilizarea desemnata precizata.

Intrarea în posesie a unei copii nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alta utilizare desemnata, situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a acestui raport este evaluarea pentru inregistrarea in situatiile financiare.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie noua loturi de teren prezentate in tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Denumire bun	Numar carte funciara	Numar cadastral	Localizare	Suprafata de teren (mp)
1	Teren intravilan pasune	30594	30594	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, Tarlaua 37, Parcela 1, judetul	18.706

¹Altul decât cel definit pe parcurs

				Teleorman	
2	Teren intravilan pasune	30343	30343	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	4.028
3	Teren intravilan pasune	31063	31063	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	12.586
4	Teren intravilan pasune	30614	30614	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	30.226
5	Teren intravilan pasune	30615	30615	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	5.225
6	Teren intravilan neproductiv	31062	31062	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	915
7	Teren intravilan arabil	31059	31059	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, Tarlaua 24, judetul Teleorman	1.266
8	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	30270	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, strada Linia Mare, nr. 6, Tarlaua 21, Parcela 951, 952, judetul Teleorman	2.056
9	Teren intravilan curti constructii	31050	31050	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, Tarlaua 24, judetul Teleorman	332
10	TOTAL				75.340

Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat:- drept deplin asupra terenurilor (și asupra avizelor atașate lor) ce fac obiectul evaluării.



DREPT-IMOBIL

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre²) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

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

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

Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: **Nu sunt.**

Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza numărului cadastral.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **17.08.2026** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 17.08.2026

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspectia a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 17.08.2026

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=**5,2436** LEI

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE.

²Am cerut clientului să ne pună la dispoziție astfel de acte sau informații relevante, dacă acestea există.

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea estimata este **valoarea justa** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

“**Valoarea justă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. “

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție:

„**Valoarea justă** este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Baza de evaluare

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, in vigoare la data evaluarii:

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

SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară

Glosar 2025

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

Verificarea raportului va fi facuta cu respectarea standardului: SEV 400 Verificarea evaluarii.

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele³ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către 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;

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

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redevoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a **TERENULUI** de dezvoltare, utilizării desemnate 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;

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.

- **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 tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în 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 menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței.
 - **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.**
 - **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 , GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’**
 - **Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.** În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul

unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

- **Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzători, cotație ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în utilizarea desemnată precizată de către client.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale și particulare: Nu sunt.

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

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;

Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestricțiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți).

Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat il constituie noua loturi de teren prezentate in tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Denumire bun	Numar carte funciara	Numar cadastral	Localizare	Suprafata de teren (mp)
1	Teren intravilan pasune	30594	30594	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, Tarlaua 37, Parcela 1, judetul Teleorman	18.706
2	Teren intravilan pasune	30343	30343	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	4.028
3	Teren intravilan pasune	31063	31063	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	12.586
4	Teren intravilan pasune	30614	30614	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	30.226
5	Teren intravilan pasune	30615	30615	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	5.225
6	Teren intravilan neproductiv	31062	31062	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	915

7	Teren intravilan arabil	31059	31059	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, Tarlaua 24, judetul Teleorman	1.266
8	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	30270	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, strada Linia Mare, nr. 6, Tarlaua 21, Parcela 951, 952, judetul Teleorman	2.056
9	Teren intravilan curti constructii	31050	31050	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, Tarlaua 24, judetul Teleorman	332
10	TOTAL				75.340

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public de pamant/pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: liber.

Diferente identificate intre situatia existenta si documente : nu este cazul.

Situația juridică

✍ Terenuri identificate prin:



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31062	915	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111218 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 31062 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7533.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT . CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31059 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111215
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836011



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31059	1.266	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111215 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 31059 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7530.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30270 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110425
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835159



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30270	2.056	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30270-C1	Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:77 mp; casa de locuit
A1.2	30270-C2	Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110425 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30270 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6740.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NEIDENTIFICAT , CIF:0000000000000, Proprietar neidentificat	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31050 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111206
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836001



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Vale, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31050	332	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31050-C1	Loc. Segarcea-Vale, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; Bufet

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111206 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza Cartea funciara a imobilului 31050 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7521.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei (HCL nr.35 din 24.10.2019 act administrativ emis de Consiliul Local al Comunei Segarcea Vale);		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30343 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110498
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835249



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30343	4.028	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110498 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 30343 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6814.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000, proprietar neidentificat		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30594 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110750
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835512



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30594	18.706	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110750 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 30594 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7065.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30614 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110770
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835532



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30614	30.226	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110770 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30614 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7085.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30615 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110771
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021



Cod verificare
100107835533

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30615	5.225	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110771 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 30615 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7086.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31063 Segarcea-Vale

Nr. cerere 111219
Ziua 16
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107836017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31063	12.586	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

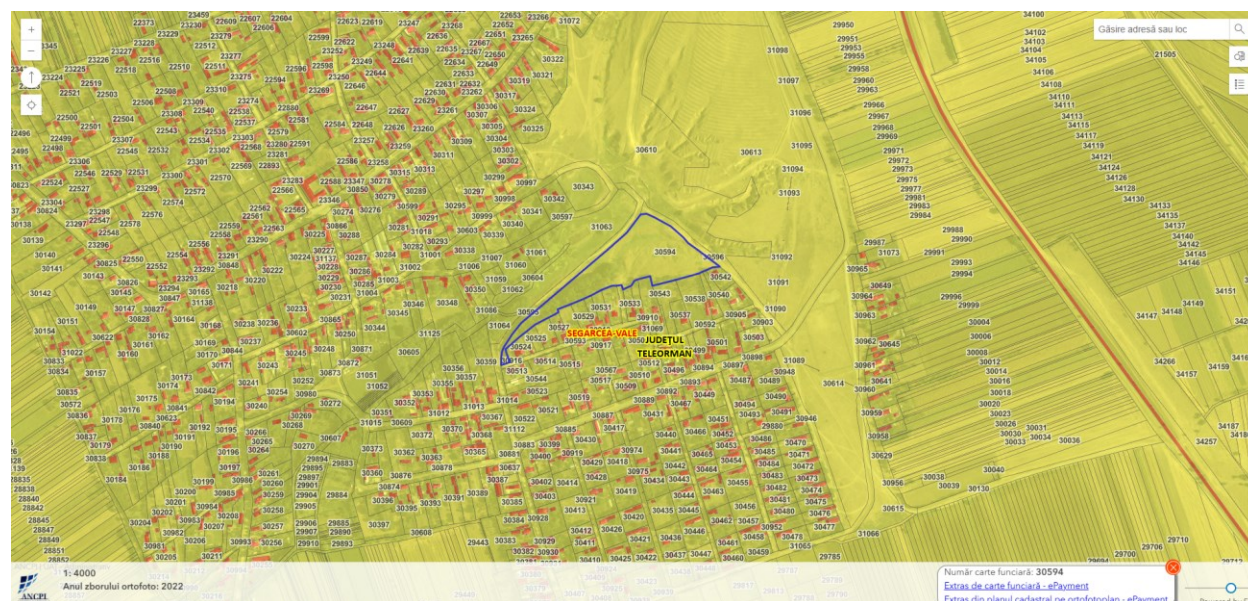
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
111219 / 16/09/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 31063 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7534.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2 Înscirerea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000	

C. Partea III. SARCINI .

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

Elemente suplimentare de identificare:

30594



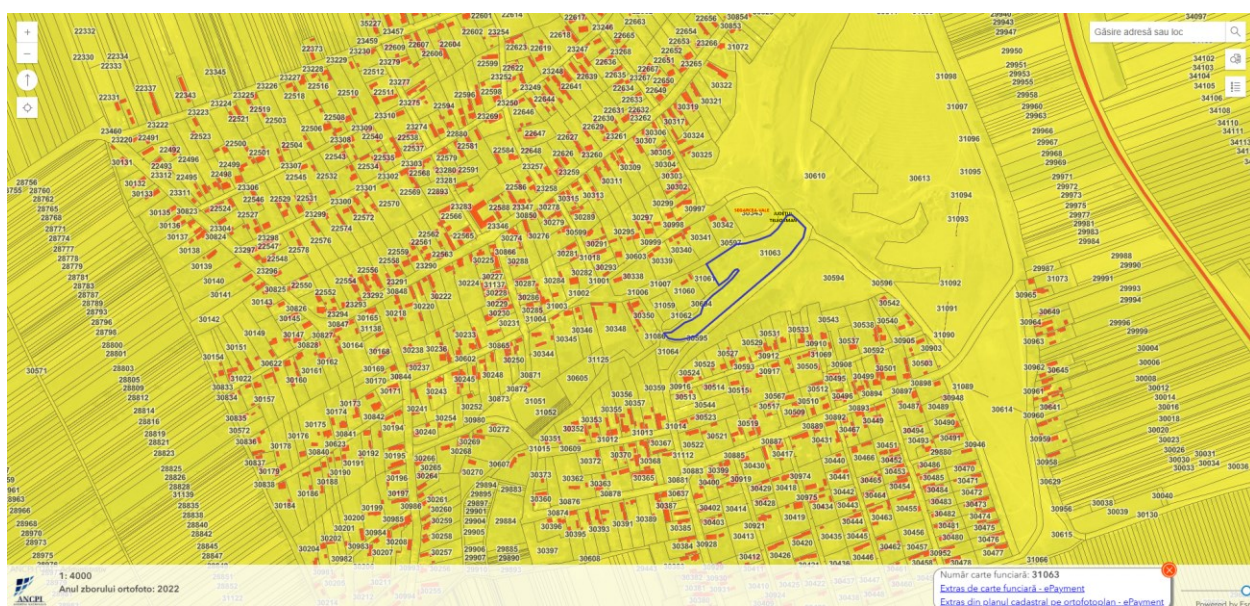


30343





31063





Historicul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: nu se cunosc.

Dotare utilitară este nesistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin: Nu este cazul.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE			
1. SUPRAFATA	Denumire bun	Numar carte funciara	Numar cadastral	Suprafata de teren (mp)
	Teren intravilan pasune	30594	30594	18.706
	Teren intravilan pasune	30343	30343	4.028
	Teren intravilan pasune	31063	31063	12.586
	Teren intravilan pasune	30614	30614	30.226
	Teren intravilan pasune	30615	30615	5.225
	Teren intravilan neproductiv	31062	31062	915
	Teren intravilan	31059	31059	1.266

	arabil			
	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	30270	2.056
	Teren intravilan curti constructii	31050	31050	332
	TOTAL			75.340
2. Identificare AMPLASAMENT	Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si adresa postala			
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:		Sursa proprie:	
	Retea electrica: La limita terenului		☐ Generator energie electrica	
	Retea de gaze: Nu exista		☐ Rezervor gaz	
	Retea de apa: Nu exista		☐ Put forat apa	
	Retea de canalizare: Nu exista		☐ Fosa septica	
	Termoficare: Nu exista		☐ Centrala termica proprie	
	Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;			
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Acces direct la drum public de pamant/pietruit;			
5. GEOMETRIA TERENULUI	- Forma terenului: neregulata; - Deschidere la strada: dubla deschidere/o deschidere; - Terenul este neimprejmuit;			
6. RESTRICII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul;			
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona periferica a Comunei Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, zona mixta cu proprietati rezidentiale si comerciale, industrial, agricole			
8. INDICATORI URBANISTICI	Aprobari teren: No Info			
9. INCLINARE	Plan;			
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	- Regim juridic: teren proprietate privata - Regim economic: intravilan pasune, neproductiv, arabil si curti constructii			

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA COMUNEI SEGARCEA-VALE –Domeniul Public.**

Carte Funciara nr. : 30594; 30343; 31063; 30614; 30615; 31062; 31059; 30270; 31050;;

Numar cadastral : 30594; 30343; 31063; 30614; 30615; 31062; 31059; 30270; 31050;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extrase de carte funciara;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenurile sunt amplasate in zona periferica a Comunei Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman;

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Comunei Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Comunei Segarcea-Vale, Gradinita, Scoala Gimnaziala.

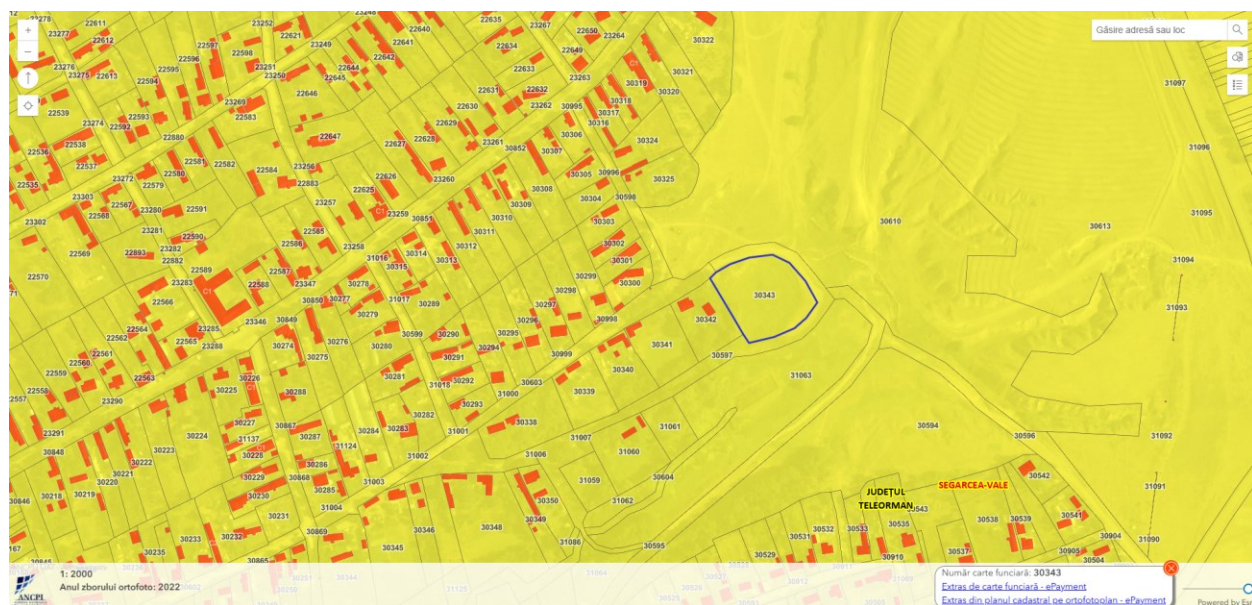
Segarcea-Vale este o comună în județul Teleorman, Muntenia, România, formată din satele Olteanca, Segarcea-Deal și Segarcea-Vale (reședința).

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 Sâiul, iar tot paralel la o distanță de relativ 3 km curge râul Olt.

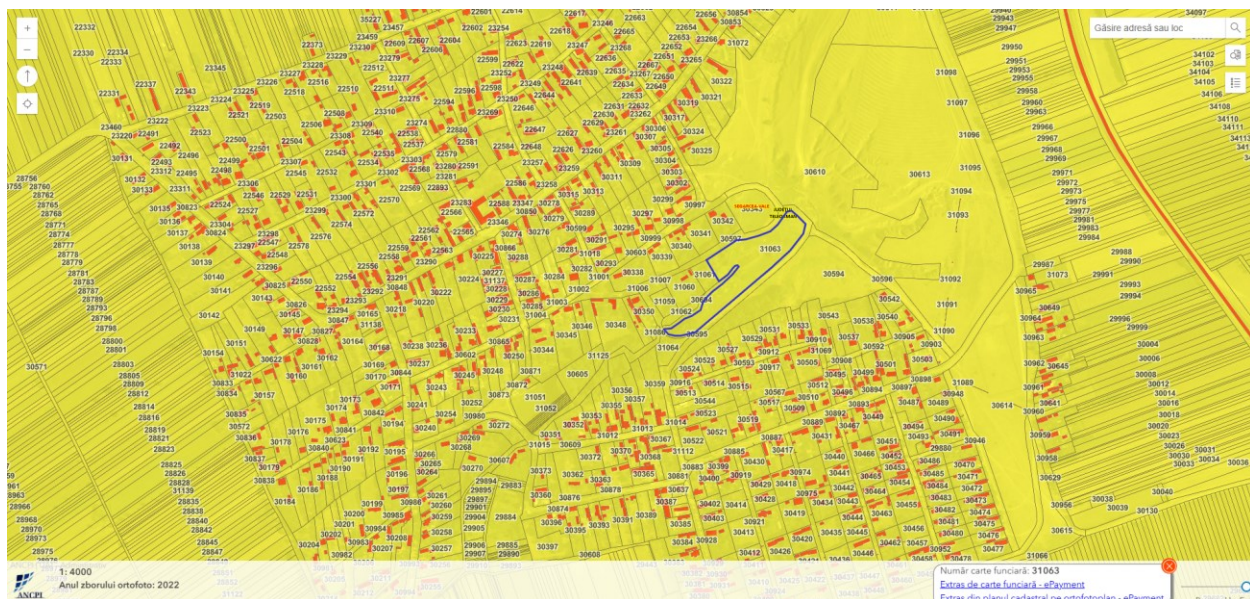
Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Segarcea-Vale se ridică la 2.660 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.211 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,17%).[4] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (89,89%), iar pentru 9,59% nu se cunoaște apartenența confesională.

Localizare:

30594



31063



Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

Piața terenurilor

Definirea pieței

Piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor cu destinație mixtă, rezidențială, industrială, agricolă și comercială, de pe raza localității Segarcea-Vale, județul Teleorman și zonele similare.

Analiza cererii solvabile

În acceptiunea SEV, participantii de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piața.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scăzută.

Oferta la vânzare

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi rezidențiale/industriale.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 2,00 euro/mp

Maxim: 7,00 euro/mp

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piața. Deoarece participanții de pe piața reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2025 de evaluare sunt:

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

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

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informatii:

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

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

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

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

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

Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine.

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

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

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 definita 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.

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- teren pentru dezvoltare mixta.

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele⁴ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă⁵

Metode alternative⁶

⁴ Recomandate și de GEV 630

⁵ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

⁶ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

○ Extracția de pe piață

○ Alocarea

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

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

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise⁷, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona⁸.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe mari, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestricțiv; situate în zona periferică a COMUNEI SEGARCEA-VALE,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

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

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN

-
- Tehnica reziduală
 - Capitalizarea directă a rentei/chiriei
 - Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

⁷Inclusiv restricții legale

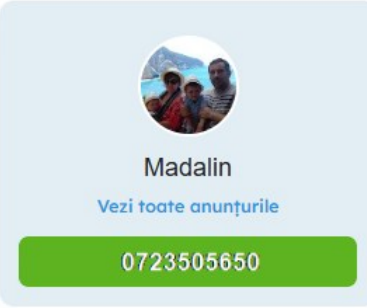
⁸Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

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

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate.

Comparabile utilizate

Comparabile terenuri intravilane	
Comparabila 1	
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-lita-teleorman-satul-nou-1200m/d31h7ii7059e7g05d992653e972e6i00.html	
	 Madalin Vezi toate anunțurile 0723505650 Contactează vânzătorul Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă? Caractere rămase: 2939 Adaugă fișier ? Mesaj Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	1200 m ²
Front stradal	24
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Telefon
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren in sat Lita satul nou jud Teleorman, langa Turnu Magurele.
Teren in zona cu case foarte aproape de DJ.
Terenul se afla pe strata Campului nr.5 si are 1200m2 cu o deschidere de 24ml.
Pret usor negociabil.

ID anunț: 1761757765

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/e97h985613817325157hhgg223g369i2.html>

Vând Teren Intravilan!

8 500 EUR

negociabil

6,82 EUR/m²

Teleorman, Lița

Vezi pe hartă

Valabil din 8/10/2026 10:52:47 AM

3 / 3

Specificații

Suprafata terenului	1247 m ²
---------------------	---------------------

Descriere

Vând Teren Intravilan!
Situat In Comuna Lița(Satul Nou),Str.Baronilor(în spatele scolii)
Suprafata 1247 mp,Carte Funciara!
Gaze,Apa curenta,urmeaza asfalt!
Pret Negociabil!

Telefon validat

E

Emil Abrasu

Vezi toate anunțurile

0766210197

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-si-casa-batraneasca-IDkzVli.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_no_results_distance&search_reason=search%7Corgan ic&sliderIndex=0



PRIVAT ⓘ



soriniova19681970

Pe OLX din august 2025

Activ pe 17 mai 2026

Trimite mesaj

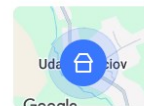
☎ 074 024 2481

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Uda-Clocociov
Teleorman



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Arhivabila rata la vânzătorul indicat nu este contestată rata lunară.

Vând teren și casa batraneasca

28 000 lei Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 100 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren și casa batraneasca.

Locația se afla langa Târgu Măgurele, la 18 Km.

Adresa: Comuna Uda-Clocociov, Str. Clocociov, nr.35,jud. Teleorman.

Casa se afla pe un teren de 1100mp, și este construita la sol în suprafață de 63 mp+anexe de 25mp și 11mp.

Terenul și casa beneficiază de următoarele utilități:

-curent electric;

-apa curenta (este trasa in curte);

-canalizare in curs de executie.

Beneficiază suplimentar de put.

Deschiderea terenului este la strada principala cu mărimea de 8m.

Actele sunt la zi și vânzarea se executa rapid.

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	18.706,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,02	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13

	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, T37, P1, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	18.706,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00

	Diferenta suprafata teren (mp)		17.506,0	17.459,0	17.606,0
	Ajustare (%)		-17,0%	-17,0%	-17,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,96	-0,98	-0,70
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta pasune	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,13	-1,16	-0,83
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-4,3	-4,3	-1,9
	Ajustare NETA (%)		-76,4%	-74,7%	-47,2%
	Ajustare BRUTA		4,3	4,3	3,7
	Ajustare BRUTA (%)		76,4%	74,7%	90,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,34	1,47	2,18
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	4		
	Valoare (EUR/mp)	2	1		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,47			Valori unitare

Valoare teren (EUR)	27.440	rounjit	27.400	1,46
Valoare teren (LEI)			143.675	7,68
Data evaluarii (zz.II.aaaa):	17.08.2026			
1 EUR=	5,2436			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			27.400	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			143.675	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	4.028,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,02	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit

		neamenajat			
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	4.028,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		2.828,0	2.781,0	2.928,0
	Ajustare (%)		-2,8%	-2,7%	-2,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,16	-0,16	-0,12
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta pasune	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,13	-1,16	-0,83
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-3,5	-3,5	-1,4
	Ajustare NETA (%)		-62,2%	-60,4%	-33,1%
	Ajustare BRUTA		3,5	3,5	3,2
	Ajustare BRUTA (%)		62,2%	60,4%	76,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,14	2,30	2,76

	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	4		
	Valoare (EUR/mp)	3	2		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,30			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	9.246	rounjit	9.200	2,28
	Valoare teren (LEI)			48.241	11,98
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
	1 EUR=	5,2436			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			9.200	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			48.241	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	12.586,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,02	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	12.586,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		11.386,0	11.339,0	11.486,0
	Ajustare (%)		-11,3%	-11,3%	-11,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,64	-0,65	-0,47
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta pasune	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare		-1,13	-1,16	-0,83

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-4,0	-4,0	-1,7
	Ajustare NETA (%)		-70,7%	-69,0%	-41,6%
	Ajustare BRUTA		4,0	4,0	3,5
	Ajustare BRUTA (%)		70,7%	69,0%	85,2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,66	1,80	2,41
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	4		
	Valoare (EUR/mp)	2	2		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,80			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	22.619	rounjit	22.600	1,80
	Valoare teren (LEI)			118.505	9,42
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
	1 EUR=	5,2436			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			22.600	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			118.505	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	30.226,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare		-1,00	-1,02	-0,73

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
9	Suprafata	30.226,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		29.026,0	28.979,0	29.126,0
	Ajustare (%)		-29,0%	-28,9%	-29,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,64	-1,67	-1,20
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta pasune	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,13	-1,16	-0,83
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-4,4	-4,4	-2,0
	Ajustare NETA (%)		-78,4%	-76,6%	-49,3%
	Ajustare BRUTA		4,4	4,4	3,8
	Ajustare BRUTA (%)		78,4%	76,6%	92,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,22	1,36	2,09
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	3		
	Valoare (EUR/mp)	2	1		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,36			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	41.012	rounjit	41.000	1,36
	Valoare teren (LEI)			214.988	7,11
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		17.08.2026			
1 EUR=		5,2436			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				41.000	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)				214.988	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					

1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	5.225,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,02	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	5.225,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		4.025,0	3.978,0	4.125,0
	Ajustare (%)		-4,0%	-3,9%	-4,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,23	-0,23	-0,17

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta pasune	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,13	-1,16	-0,83
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-3,6	-3,6	-1,4
	Ajustare NETA (%)		-63,4%	-61,6%	-34,3%
	Ajustare BRUTA		3,6	3,6	3,2
	Ajustare BRUTA (%)		63,4%	61,6%	77,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,07	2,23	2,71
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	4		
	Valoare (EUR/mp)	3	2		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,23			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	11.630	rounjit	11.600	2,22
	Valoare teren (LEI)			60.826	11,64
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
	1 EUR=	5,2436			

	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	11.600	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	60.826	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	915,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,05	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	915,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-285,0	-332,0	-185,0
	Ajustare (%)		0,2%	0,3%	0,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	0,02	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,8%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				

12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta neproductiv	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-40%	-40%	-40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,27	-2,33	-1,65
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-4,5	-4,5	-2,1
	Ajustare NETA (%)		-79,2%	-77,9%	-50,1%
	Ajustare BRUTA		4,5	4,5	3,9
	Ajustare BRUTA (%)		79,6%	78,5%	93,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,18	1,27	2,06
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	

• Nr. Ajustari	5	4		
Valoare (EUR/mp)	2	1		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,27			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.165	rounjit	1.200	1,31
Valoare teren (LEI)			6.292	6,88
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
1 EUR=	5,2436			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			1.200	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			6.292	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	1.266,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,05	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13

	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,77	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, Tarlaua 24, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul

					Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Fara acces	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,13	-1,15	-0,83
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat proprietatea subiect nu are acces la drum public.			
9	Suprafata	1.266,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		66,0	19,0	166,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-0,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,8%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta arabil	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,57	-0,58	-0,41
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat au categoria de folosinta curti constructii.			
	Ajustare NETA		-3,4	-3,3	-1,3
	Ajustare NETA (%)		-59,4%	-57,8%	-30,3%
	Ajustare BRUTA		3,4	3,3	3,1
	Ajustare BRUTA (%)		59,4%	57,8%	73,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,30	2,43	2,88

	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	3		
	Valoare (EUR/mp)	3	2		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,43			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.080	rounjit	3.100	2,45
	Valoare teren (LEI)			16.255	12,84
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
	1 EUR=	5,2436			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			3.100	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			16.255	

Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	2.056,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,00	-1,02	-0,73
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Deal, strada Linia Mare, nr. 6, Tarlaua 21, Parcela 951, 952, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
9	Suprafata	2.056,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		856,0	809,0	956,0
	Ajustare (%)		-0,8%	-0,8%	-0,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,05	-0,05	-0,04
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,7	-1,7	0,0
	Ajustare NETA (%)		-30,2%	-28,5%	-1,1%
	Ajustare BRUTA		1,7	1,7	1,8
	Ajustare BRUTA (%)		30,2%	28,5%	44,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,95	4,14	4,08
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	4	4		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,14			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	8.519	rounjit	8.500	4,13
	Valoare teren (LEI)			44.571	21,68
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.08.2026			
	1 EUR=	5,2436			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			8.500	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			44.571	

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	8.500	5.340
	Suprafata (mp)	332,00	1.200,0	1.247,0	1.100,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,82	4,85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare		-1,00	-1,02	-0,73

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.08.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,67	5,79	4,13
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Comuna Segarcea-Vale, sat Segarcea-Vale, Tarlaua 24, judetul Teleorman	Comuna Lita, strada Campului nr. 5, judet Teleorman	Comuna Lita, strada Baronilor, judet Teleorman	Comuna Uda-Clocociov, strada Clocociov, nr. 35, judetul Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
9	Suprafata	332,00	1.200,00	1.247,00	1.100,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-868,0	-915,0	-768,0
	Ajustare (%)		0,8%	0,9%	0,7%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,05	0,05	0,03
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere de 24 ml	o deschidere	o deschidere de 8 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-29,4%	-27,7%	-22,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,67	-1,60	-0,91
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat beneficiaza de retea de canalizare si apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,80	-0,45
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	21,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,90

	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat pe teren exista o casa demolabila si anexe cu suprafata construita desfasurata de ap. 99 mp.			
14	Alti factori	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii	Categoria de folosinta curti constructii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,6	-1,6	0,0
	Ajustare NETA (%)		-28,6%	-26,8%	0,5%
	Ajustare BRUTA		1,7	1,7	1,8
	Ajustare BRUTA (%)		30,2%	28,6%	44,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,05	4,24	4,15
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	4	4		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,24			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.408	rounjit	1.400	4,22
	Valoare teren (LEI)			7.341	22,11
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		17.08.2026			
1 EUR=		5,2436			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				1.400	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)				7.341	

Nr.crt.	Denumire bun	Numar carte funciara	Numar cadastral	Suprafata de teren (mp)	Valoare justa (euro)	Valoare justa (lei)	Valoare unitara (euro)
1	Teren intravilan pasune	30594	30594	18.706	27.400 €	143.675 lei	1,46
2	Teren intravilan pasune	30343	30343	4.028	9.200 €	48.241 lei	2,28
3	Teren intravilan pasune	31063	31063	12.586	22.600 €	118.505 lei	1,80
4	Teren intravilan pasune	30614	30614	30.226	41.000 €	214.988 lei	1,36
5	Teren intravilan pasune	30615	30615	5.225	11.600 €	60.826 lei	2,22
6	Teren intravilan neproductiv	31062	31062	915	1.200 €	6.292 lei	1,31
7	Teren intravilan arabil	31059	31059	1.266	3.100 €	16.255 lei	2,45
8	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	30270	2.056	8.500 €	44.571 lei	4,13
9	Teren intravilan curti constructii	31050	31050	332	1.400 €	7.341 lei	4,22
10	TOTAL			75.340	126.000 €	660.694 lei	

Valorile estimate nu sunt influențate de T.V.A.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

Capitolul V – Analiza rezultatelor evaluării

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii juste a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, pentru utilizarea desemnată- înregistrarea în contabilitate au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea abordării prin piață s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

La **Abordarea prin piață** avem un plus la adecvare și precizie, deoarece imobile de genul proprietății subiect se tranzacționează des pe piață, iar oferta pentru acest tip de proprietăți este bogată. Drept urmare, cantitatea și calitatea informațiilor este foarte bună.

Pentru a selecta valoarea justă cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin piață s-au bazat pe date suficiente.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că abordarea prin piață este cea mai relevantă și adecvată pentru estimarea valorii juste a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată – înregistrarea în contabilitate.

Nr.crt.	Denumire bun	Numar carte funciara	Numar cadastral	Suprafata de teren (mp)	Valoare justa (euro)	Valoare justa (lei)	Valoare unitara (euro)
1	Teren intravilan pasune	30594	30594	18.706	27.400 €	143.675 lei	1,46
2	Teren intravilan pasune	30343	30343	4.028	9.200 €	48.241 lei	2,28
3	Teren intravilan pasune	31063	31063	12.586	22.600 €	118.505 lei	1,80
4	Teren intravilan pasune	30614	30614	30.226	41.000 €	214.988 lei	1,36
5	Teren intravilan pasune	30615	30615	5.225	11.600 €	60.826 lei	2,22

6	Teren intravilan neproductiv	31062	31062	915	1.200 €	6.292 lei	1,31
7	Teren intravilan arabil	31059	31059	1.266	3.100 €	16.255 lei	2,45
8	Teren intravilan curti constructii si arabil	30270	30270	2.056	8.500 €	44.571 lei	4,13
9	Teren intravilan curti constructii	31050	31050	332	1.400 €	7.341 lei	4,22
10	TOTAL			75.340	126.000 €	660.694 lei	

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



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

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii
3. Documente

Anexa - Documentar foto





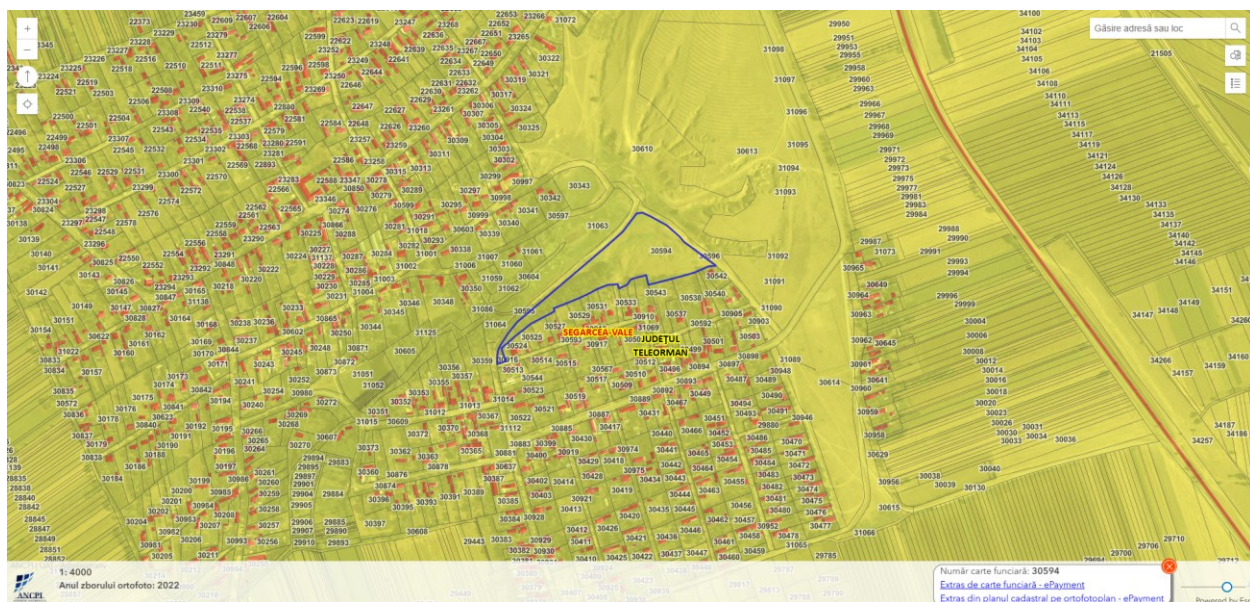




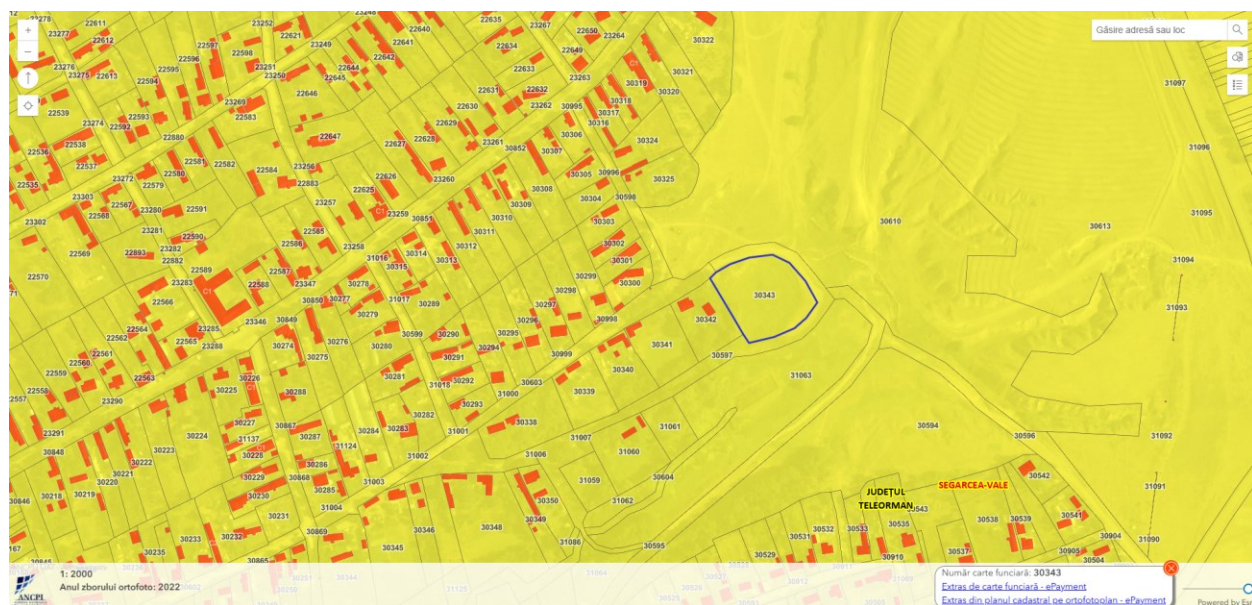


Anexa Localizarea proprietatii

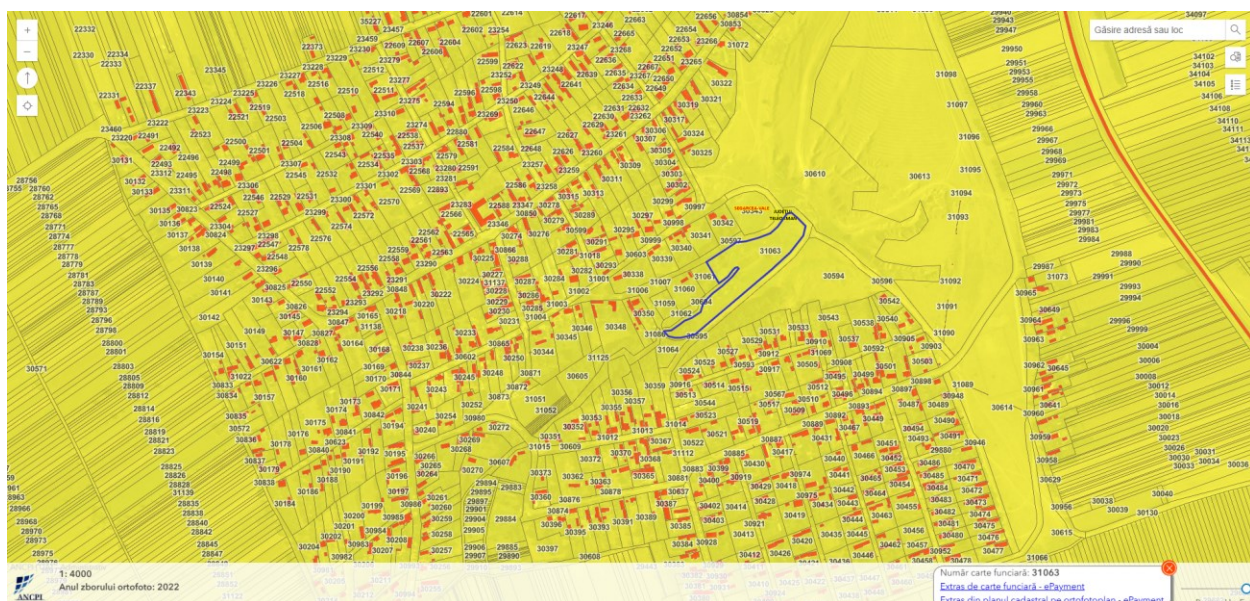
30594



30343



31063



CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Certificare	5
Prezentarea evaluatorului	5
<i>Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii</i>	6
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	6
Utilizarea desemnata a evaluarii	6
Obiectul evaluarii	6
Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.	8
<i>Sarcini</i>	8
Data evaluarii	8
Moneda raportului	8
Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare	8
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	9
Baza de evaluare	9
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	10
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	10
Ipoteze semnificative	10
<i>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</i>	14
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	14
Situatia juridică	15
Elemente suplimentare de identificare:	23
Istoricul și utilizare	26
Fisa tehnica teren	26
Situatia juridica	28
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	28
<i>Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare</i>	31
Piata terenurilor	31
Definirea pietei	31
Analiza cererii solvabile	32
Oferta la vanzare	32
Echilibrul pietei	32
<i>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</i>	33
Procedura de evaluare	33
Cea mai buna utilizare	34
EVALUAREA TERENULUI	34

Capitolul V – Analiza rezultatelor evaluării	80
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	82



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31062 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111218
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836015



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31062	915	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111218 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 31062 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7533.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

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
31062	915	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	915	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	487.336,675 258.360,211	2	487.311,79 258.346,609	28.36
2	487.311,79 258.346,609	3	487.307,872 258.338,363	9.129
3	487.307,872 258.338,363	4	487.309,079 258.334,086	4.444
4	487.309,079 258.334,086	5	487.322,467 258.335,284	13.441

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	487.322,467 258.335,284	6	487.332,403 258.342,261	12.141
6	487.332,403 258.342,261	7	487.342,41 258.350,223	12.788
7	487.342,41 258.350,223	8	487.354,953 258.355,227	13.504
8	487.354,953 258.355,227	9	487.366,862 258.363,33	14.404
9	487.366,862 258.363,33	10	487.369,522 258.373,284	10.303
10	487.369,522 258.373,284	11	487.379,999 258.387,958	18.03
11	487.379,999 258.387,958	12	487.359,554 258.373,007	25.328
12	487.359,554 258.373,007	1	487.336,675 258.360,211	26.214

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

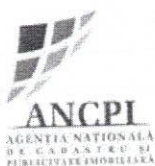
Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31059 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111215
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836011



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31059	1.266	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111215 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 31059 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7530.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

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

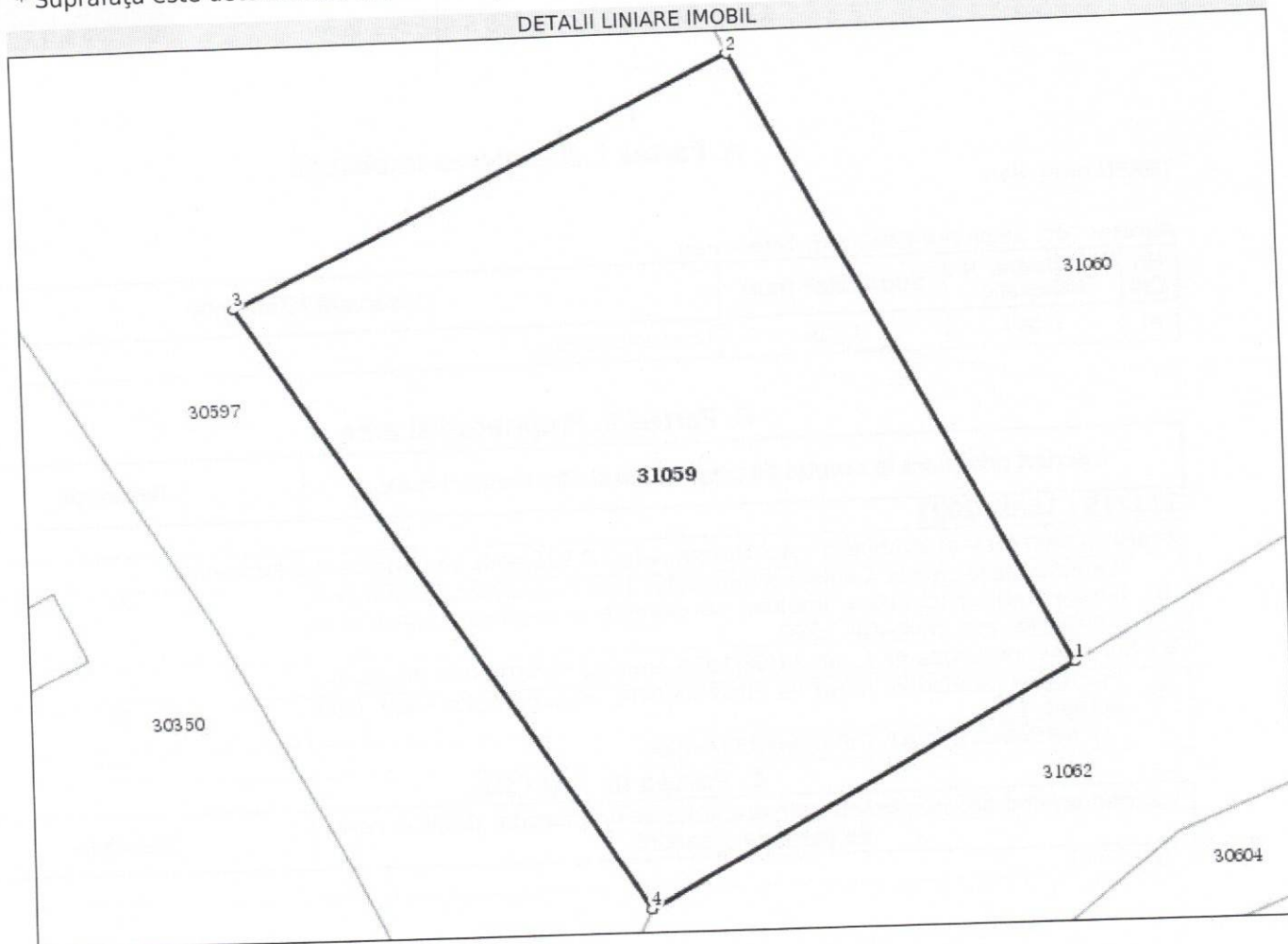
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31059	1.266	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.266	24	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	487.336,675 258.360,211	2	487.317,724 258.396,528	40.964
2	487.317,724 258.396,528	3	487.288,613 258.382,637	32.255
3	487.288,613 258.382,637	4	487.311,79 258.346,609	42.839
4	487.311,79 258.346,609	1	487.336,675 258.360,211	28.36

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

16-09-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30270 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110425
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835159



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30270	2.056	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30270-C1	Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:77 mp; casa de locuit
A1.2	30270-C2	Loc. Segarcea-Deal, Str Linia Mare, Nr. 6, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110425 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 30270 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6740.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000, Proprietar neidentificat	A1, A1.1, A1.2

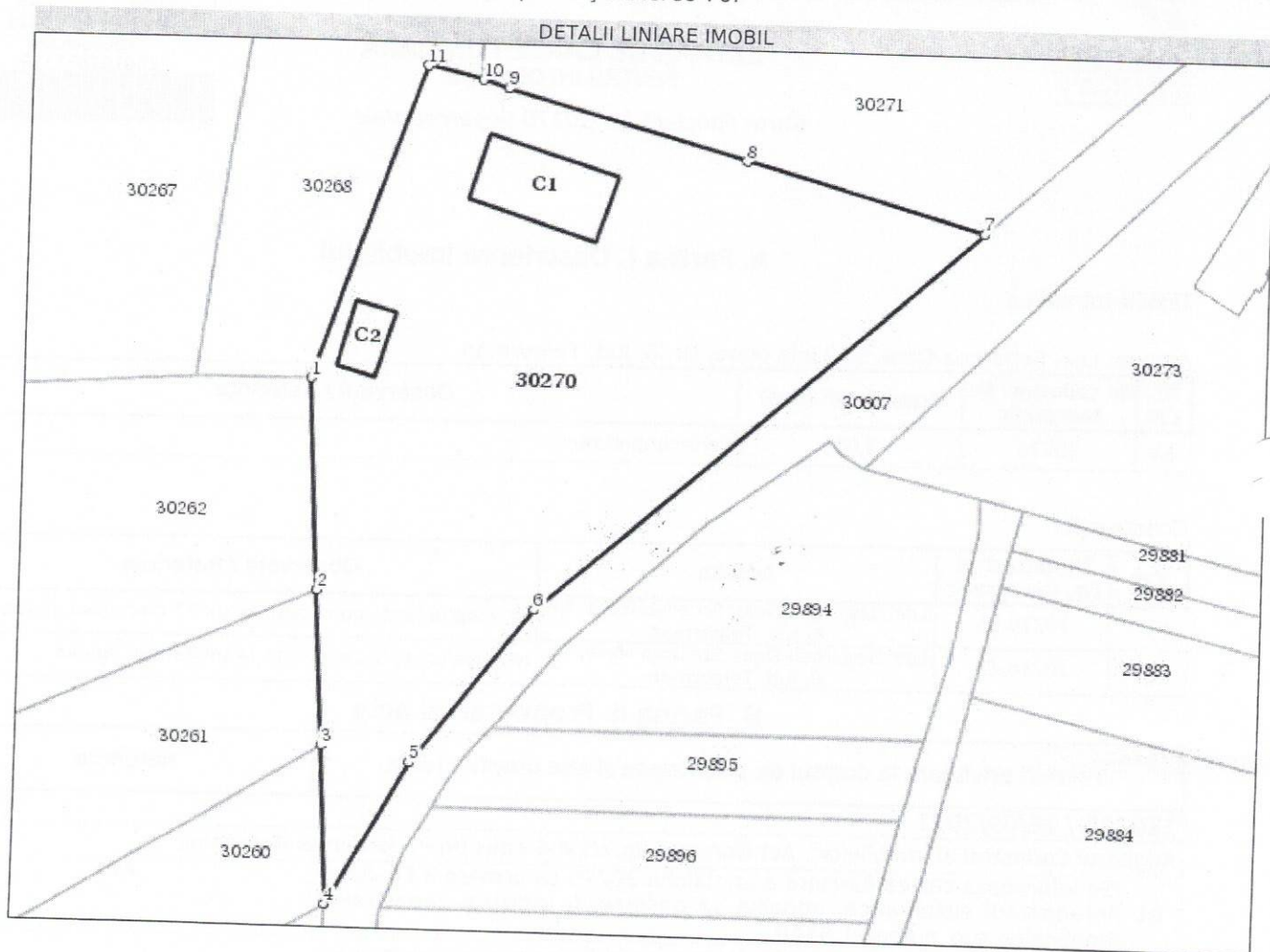
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30270	2.056	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	589	21	951	-	
2	arabil	DA	1.468	21	952	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30270-C1	construcții de locuințe	77	Cu acte	S. construita la sol:77 mp; casa de locuit
A1.2	30270-C2	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 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)
1	486.979,579 258.101,046	2	486.980,613 258.081,382	19.691

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
2	486.980,613 258.081,382	3	486.981,368 258.067,03	14.372
3	486.981,368 258.067,03	4	486.982,133 258.052,481	14.569
4	486.982,133 258.052,481	5	486.989,468 258.065,733	15.147
5	486.989,468 258.065,733	6	487.000,445 258.080,03	18.025
6	487.000,445 258.080,03	7	487.040,427 258.115,762	53.622
7	487.040,427 258.115,762	8	487.018,649 258.121,802	22.6
8	487.018,649 258.121,802	9	486.996,87 258.127,843	22.601
9	486.996,87 258.127,843	10	486.994,508 258.128,601	2.481
10	486.994,508 258.128,601	11	486.989,477 258.129,73	5.156
11	486.989,477 258.129,73	1	486.979,579 258.101,046	30.344

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31050 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111206
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836001



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Vale, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31050	332	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31050-C1	Loc. Segarcea-Vale, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; Bufet

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111206 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza Cartea funciara a imobilului 31050 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7521.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei (HCL nr.35 din 24.10.2019 act administrativ emis de Consiliul Local al Comunei Segarcea Vale);		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:0000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

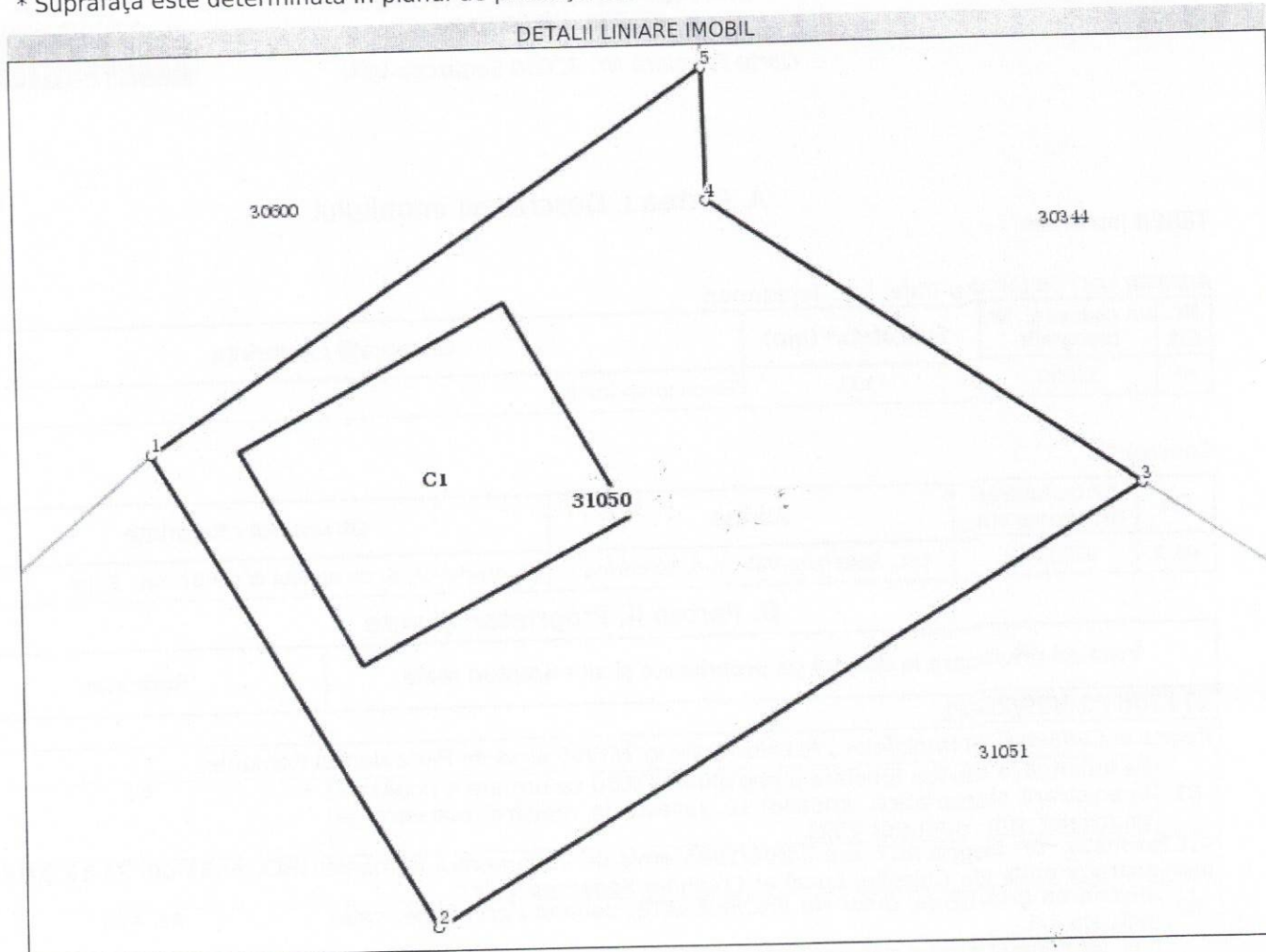
Inscrieri privind drepturile de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31050	332	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	332	24	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31050-C1	construcții industriale si edilitare	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; Bufet

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	487.081,844 258.244,679	2	487.089,788 258.230,793	15.998
2	487.089,788 258.230,793	3	487.110,196 258.243,211	23.889

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
3	487.110,196 258.243,211	4	487.097,898 258.251,654	14.917
4	487.097,898 258.251,654	5	487.097,84 258.255,456	3.802
5	487.097,84 258.255,456	1	487.081,844 258.244,679	19.288

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

16-09-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30343 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110498
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835249



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30343	4.028	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110498 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30343 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6814.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:0000000000000, proprietar neidentificat		

C. Partea III. SARCINI .

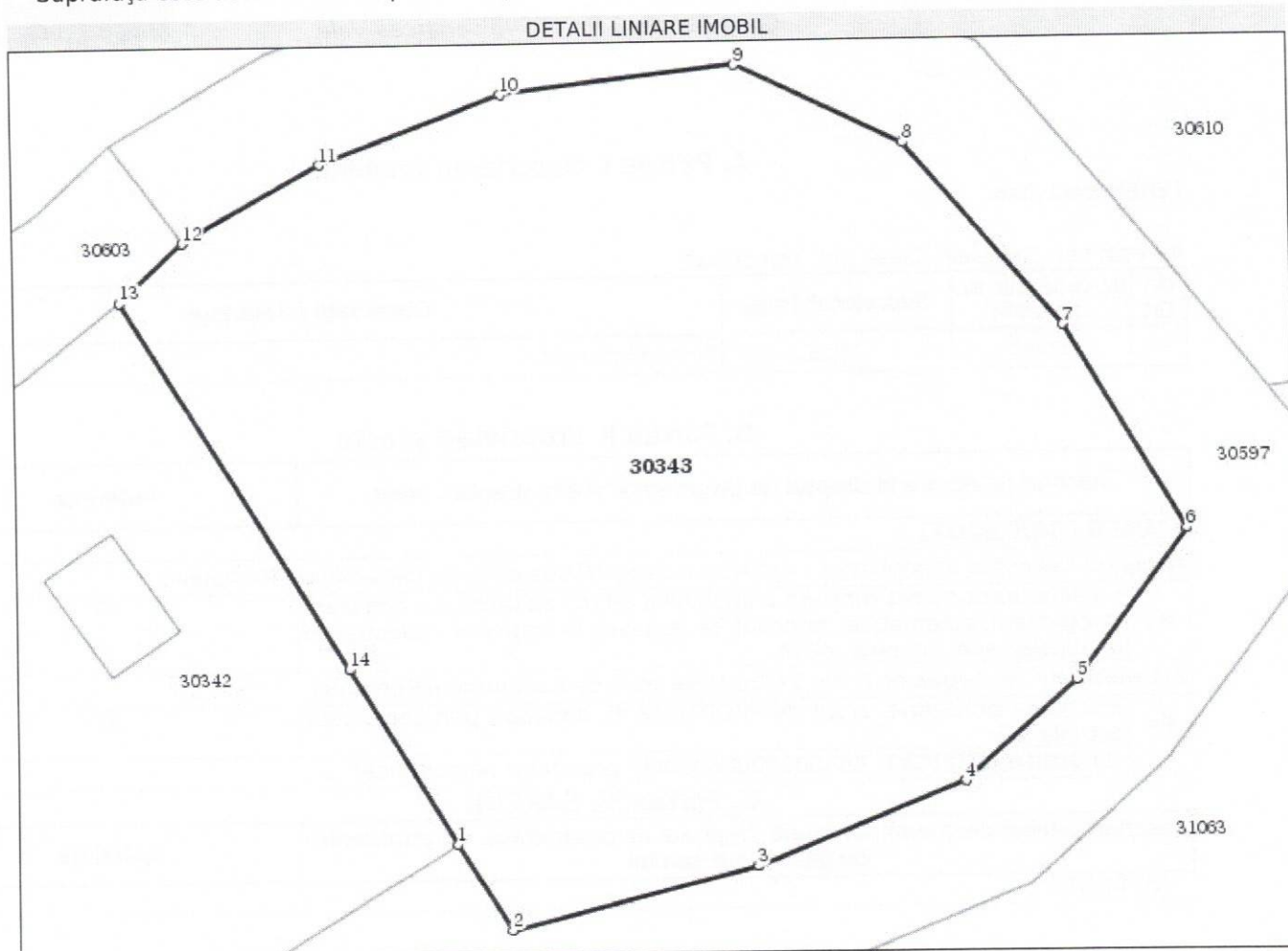
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30343	4.028	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.028	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	487.438,56 258.491,318	2	487.443,061 258.484,08	8.523
2	487.443,061 258.484,08	3	487.463,273 258.489,281	20.87
3	487.463,273 258.489,281	4	487.480,41 258.496,164	18.468
4	487.480,41 258.496,164	5	487.489,613 258.504,46	12.39

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	487.489,613 258.504,46	6	487.498,818 258.517,002	15.557
6	487.498,818 258.517,002	7	487.488,893 258.534,217	19.871
7	487.488,893 258.534,217	8	487.475,889 258.549,457	20.034
8	487.475,889 258.549,457	9	487.462,14 258.556,0	15.226
9	487.462,14 258.556,0	10	487.442,842 258.553,847	19.418
10	487.442,842 258.553,847	11	487.427,85 258.548,298	15.986
11	487.427,85 258.548,298	12	487.416,503 258.541,92	13.017
12	487.416,503 258.541,92	13	487.411,288 258.537,036	7.145
13	487.411,288 258.537,036	14	487.429,804 258.505,995	36.144
14	487.429,804 258.505,995	1	487.438,56 258.491,318	17.09

**** 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 dezbaterile 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. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30594 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110750
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835512



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30594	18.706	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110750 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30594 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7065.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

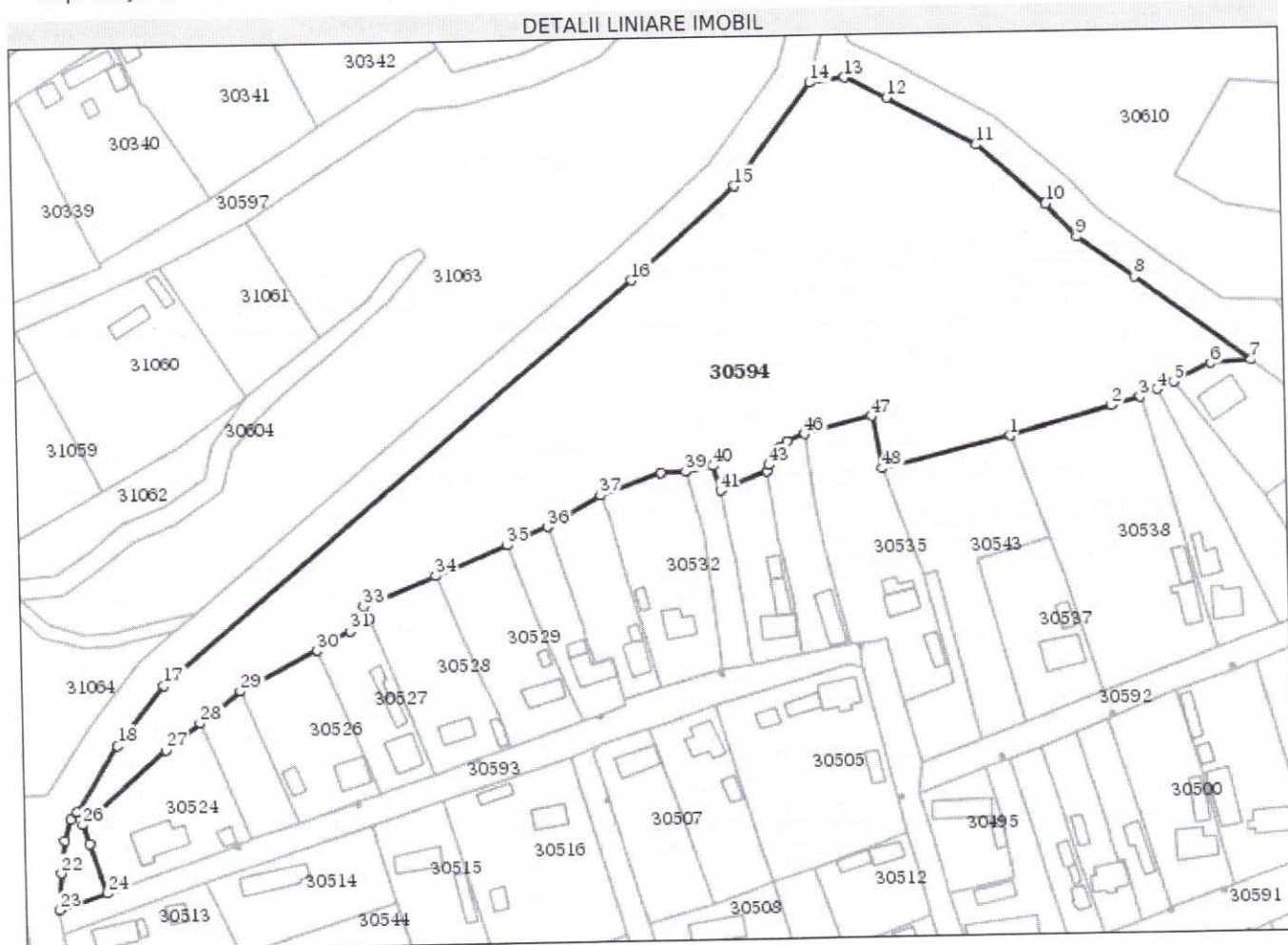
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30594	18.706	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	18.706	37	1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	487.605,861 258.372,332	2	487.635,883 258.380,859	31.20 9
4	487.649,567 258.385,55	5	487.654,646 258.387,796	5.553
7	487.677,534 258.393,97	8	487.643,499 258.419,905	42.79
10	487.617,765 258.442,327	11	487.597,481 258.459,851	26.80 5
13	487.558,638 258.480,549	14	487.548,401 258.479,338	10.30 8

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
2	487.635,883 258.380,859	3	487.644,488 258.383,303	8.945
5	487.654,646 258.387,796	6	487.665,62 258.393,143	12.20 7
8	487.643,499 258.419,905	9	487.626,803 258.432,323	20.80 8
11	487.597,481 258.459,851	12	487.571,126 258.474,408	30.10 8
14	487.548,401 258.479,338	15	487.525,657 258.449,185	37.76 9

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
3	487.644,488 258.383,303	4	487.649,567 258.385,55	5.554
6	487.665,62 258.393,143	7	487.677,534 258.393,97	11.94 3
9	487.626,803 258.432,323	10	487.617,765 258.442,327	13.48 2
12	487.571,126 258.474,408	13	487.558,638 258.480,549	13.91 6
15	487.525,657 258.449,185	16	487.494,562 258.421,509	41.62 8

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen
16	487.494,562 258.421,509	17	487.353,728 258.301,623	184.9 51	17	487.353,728 258.301,623	18	487.339,705 258.283,925	22.58	18	487.339,705 258.283,925	19	487.327,012 258.264,099	23.54 1
19	487.327,012 258.264,099	20	487.325,221 258.262,06	2.714	20	487.325,221 258.262,06	21	487.323,368 258.255,641	6.681	21	487.323,368 258.255,641	22	487.322,159 258.245,703	10.01 1
22	487.322,159 258.245,703	23	487.321,407 258.234,395	11.33 3	23	487.321,407 258.234,395	24	487.335,798 258.239,318	15.21	24	487.335,798 258.239,318	25	487.330,67 258.254,569	16.09
25	487.330,67 258.254,569	26	487.328,758 258.260,258	6.002	26	487.328,758 258.260,258	27	487.353,889 258.282,258	33.4	27	487.353,889 258.282,258	28	487.364,293 258.290,186	13.08
28	487.364,293 258.290,186	29	487.376,464 258.299,462	15.30 3	29	487.376,464 258.299,462	30	487.399,267 258.311,303	25.69 4	30	487.399,267 258.311,303	31	487.409,196 258.317,096	11.49 5
31	487.409,196 258.317,096	32	487.415,144 258.320,566	6.886	32	487.415,144 258.320,566	33	487.413,455 258.324,553	4.33	33	487.413,455 258.324,553	34	487.434,794 258.333,381	23.09 3
34	487.434,794 258.333,381	35	487.456,195 258.342,133	23.12 1	35	487.456,195 258.342,133	36	487.468,304 258.347,334	13.17 9	36	487.468,304 258.347,334	37	487.484,054 258.356,508	18.22 7
37	487.484,054 258.356,508	38	487.502,167 258.362,831	19.18 5	38	487.502,167 258.362,831	39	487.509,445 258.363,125	7.284	39	487.509,445 258.363,125	40	487.517,64 258.364,829	8.37
40	487.517,64 258.364,829	41	487.519,724 258.357,201	7.908	41	487.519,724 258.357,201	42	487.533,62 258.362,815	14.98 7	42	487.533,62 258.362,815	43	487.534,212 258.364,832	2.102
43	487.534,212 258.364,832	44	487.537,639 258.369,962	6.169	44	487.537,639 258.369,962	45	487.539,647 258.371,669	2.636	45	487.539,647 258.371,669	46	487.544,943 258.373,809	5.712
46	487.544,943 258.373,809	47	487.564,714 258.378,767	20.38 3	47	487.564,714 258.378,767	48	487.567,555 258.363,042	15.98	48	487.567,555 258.363,042	1	487.605,861 258.372,332	39.41 6

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

16-09-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30614 Segarcea-Vale

Paiva
S. Deal
STADION

Nr. cerere	110770
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835532



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30614	30.226	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110770 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30614 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7085.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

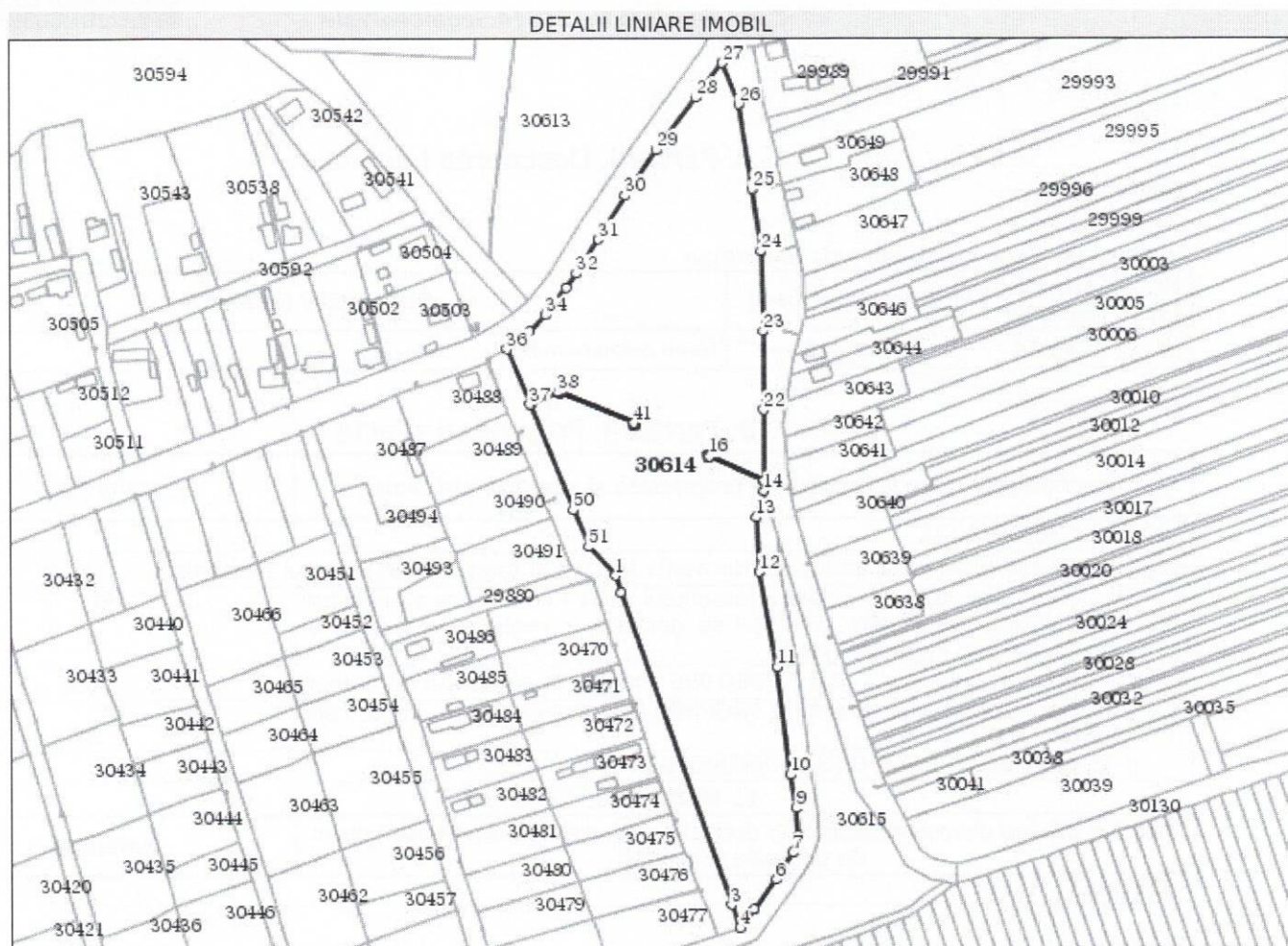
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30614	30.226	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	30.226	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen
1	487.829,497 258.148,815	2	487.832,26 258.140,086	9.156	2	487.832,26 258.140,086	3	487.886,324 257.981,736	167.3 25	3	487.886,324 257.981,736	4	487.890,991 257.970,229	12.41 7
4	487.890,991 257.970,229	5	487.897,856 257.979,241	11.32 9	5	487.897,856 257.979,241	6	487.908,522 257.994,56	18.66 6	6	487.908,522 257.994,56	7	487.916,806 258.008,404	16.13 3
7	487.916,806 258.008,404	8	487.919,643 258.017,027	9.078	8	487.919,643 258.017,027	9	487.919,075 258.030,984	13.96 9	9	487.919,075 258.030,984	10	487.916,125 258.048,005	17.27 5
10	487.916,125 258.048,005	11	487.909,317 258.102,585	55.00 3	11	487.909,317 258.102,585	12	487.901,033 258.150,47	48.59 6	12	487.901,033 258.150,47	13	487.899,898 258.178,498	28.05 1
13	487.899,898 258.178,498	14	487.903,273 258.191,694	13.62 1	14	487.903,273 258.191,694	15	487.903,308 258.196,545	4.851	15	487.903,308 258.196,545	16	487.876,076 258.209,065	29.97 2

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmen
16	487.876,076 258.209,065	17	487.875,558 258.208,27	0.949	17	487.875,558 258.208,27	18	487.874,72 258.208,815	1.0	18	487.874,72 258.208,815	19	487.875,265 258.209,653	1.0
19	487.875,265 258.209,653	20	487.876,103 258.209,108	1.0	20	487.876,103 258.209,108	21	487.903,308 258.196,6	29.94 3	21	487.903,308 258.196,6	22	487.903,563 258.232,156	35.55 7
22	487.903,563 258.232,156	23	487.903,237 258.272,121	39.96 6	23	487.903,237 258.272,121	24	487.902,267 258.312,63	40.52 1	24	487.902,267 258.312,63	25	487.898,185 258.343,784	31.42
25	487.898,185 258.343,784	26	487.891,491 258.386,177	42.91 8	26	487.891,491 258.386,177	27	487.883,455 258.406,677	22.01 9	27	487.883,455 258.406,677	28	487.870,028 258.389,377	21.89 9
28	487.870,028 258.389,377	29	487.850,455 258.363,301	32.60 5	29	487.850,455 258.363,301	30	487.834,748 258.340,844	27.40 5	30	487.834,748 258.340,844	31	487.821,434 258.318,694	25.84 3
31	487.821,434 258.318,694	32	487.810,574 258.301,331	20.48	32	487.810,574 258.301,331	33	487.805,543 258.294,029	8.867	33	487.805,543 258.294,029	34	487.795,173 258.280,653	16.92 5
34	487.795,173 258.280,653	35	487.787,197 258.272,186	11.63 2	35	487.787,197 258.272,186	36	487.776,04 258.263,343	14.23 6	36	487.776,04 258.263,343	37	487.787,318 258.235,279	30.24 5
37	487.787,318 258.235,279	38	487.801,302 258.241,141	15.16 3	38	487.801,302 258.241,141	39	487.802,002 258.241,855	1.0	39	487.802,002 258.241,855	40	487.802,716 258.241,154	1.001
40	487.802,716 258.241,154	41	487.838,9 258.225,653	39.36 4	41	487.838,9 258.225,653	42	487.839,719 258.225,08	1.0	42	487.839,719 258.225,08	43	487.839,146 258.224,261	1.0
43	487.839,146 258.224,261	44	487.838,327 258.224,834	1.0	44	487.838,327 258.224,834	45	487.838,871 258.225,612	0.949	45	487.838,871 258.225,612	46	487.802,678 258.241,116	39.37 4
46	487.802,678 258.241,116	47	487.802,016 258.240,441	0.945	47	487.802,016 258.240,441	48	487.801,341 258.241,103	0.945	48	487.801,341 258.241,103	49	487.787,338 258.235,233	15.18 4
49	487.787,338 258.235,233	50	487.808,763 258.182,21	57.18 8	50	487.808,763 258.182,21	51	487.816,075 258.163,16	20.40 5	51	487.816,075 258.163,16	1	487.829,497 258.148,815	19.64 5

** 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. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30615 Segarcea-Vale

Nr. cerere	110771
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107835533



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30615	5.225	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110771 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30615 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7086.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT, CIF:00000000000000		

C. Partea III. SARCINI .

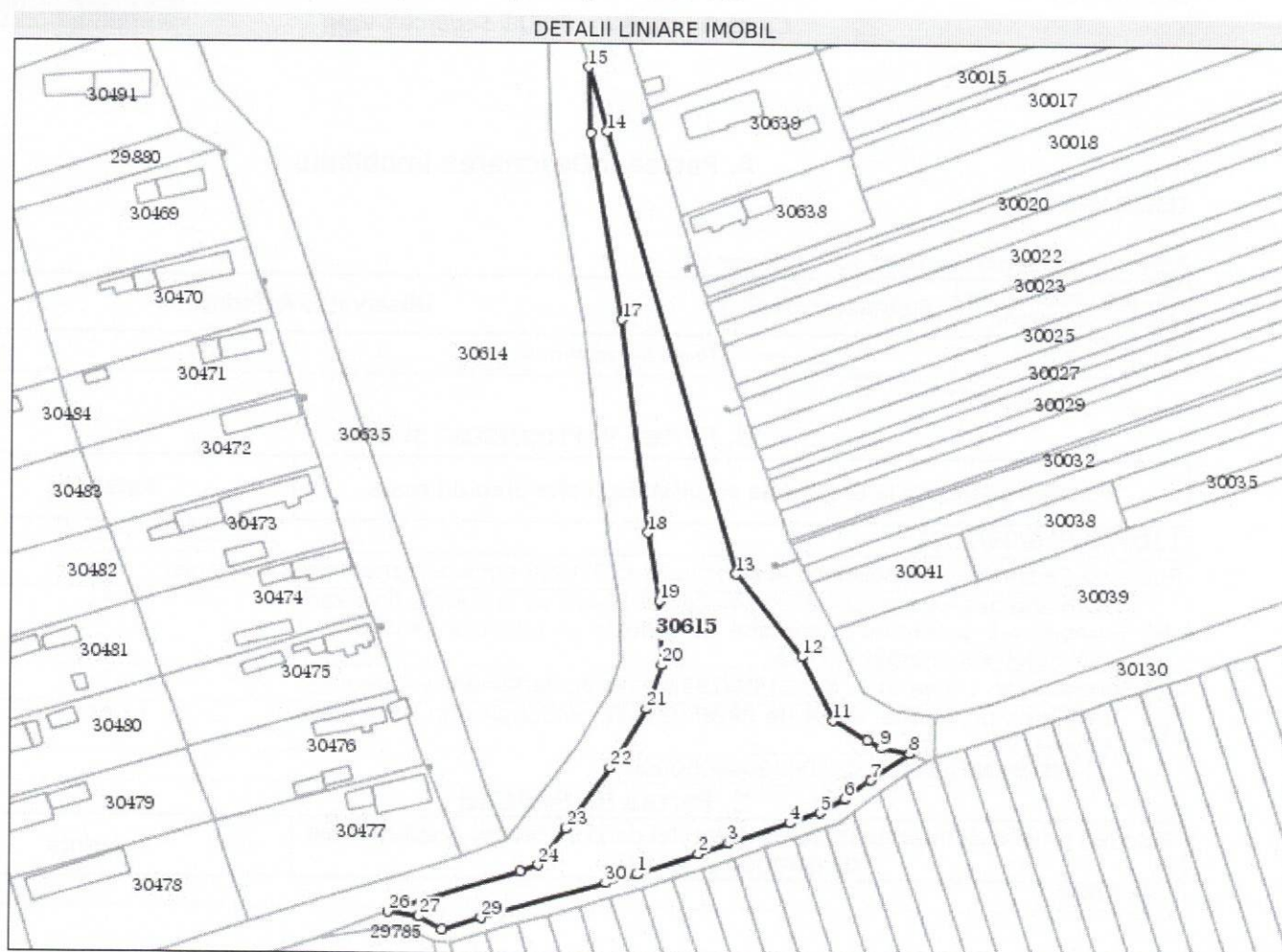
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30615	5.225	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	5.225	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	487.923,825 257.961,953	2	487.939,213 257.967,305	16.292
3	487.946,902 257.969,979	4	487.962,228 257.975,309	16.226
5	487.969,864 257.977,964	6	487.975,993 257.981,421	7.037
7	487.982,775 257.986,341	8	487.992,513 257.993,405	12.03

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	487.939,213 257.967,305	3	487.946,902 257.969,979	8.141
4	487.962,228 257.975,309	5	487.969,864 257.977,964	8.084
6	487.975,993 257.981,421	7	487.982,775 257.986,341	8.379
8	487.992,513 257.993,405	9	487.985,333 257.994,682	7.293

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
9	487.985,333 257.994,682	10	487.981,673 257.996,759	4.208	10	487.981,673 257.996,759	11	487.972,997 258.001,683	9.976
11	487.972,997 258.001,683	12	487.965,089 258.017,966	18.102	12	487.965,089 258.017,966	13	487.948,345 258.039,082	26.949
13	487.948,345 258.039,082	14	487.915,149 258.152,037	117.732	14	487.915,149 258.152,037	15	487.910,326 258.168,143	16.813
15	487.910,326 258.168,143	16	487.910,998 258.151,529	16.628	16	487.910,998 258.151,529	17	487.919,211 258.104,057	48.177
17	487.919,211 258.104,057	18	487.926,019 258.049,479	55.001	18	487.926,019 258.049,479	19	487.929,04 258.032,046	17.693
19	487.929,04 258.032,046	20	487.929,708 258.015,623	16.437	20	487.929,708 258.015,623	21	487.925,958 258.004,223	12.001
21	487.925,958 258.004,223	22	487.916,926 257.989,129	17.59	22	487.916,926 257.989,129	23	487.905,941 257.973,352	19.225
23	487.905,941 257.973,352	24	487.898,946 257.964,17	11.543	24	487.898,946 257.964,17	25	487.894,373 257.962,562	4.847
25	487.894,373 257.962,562	26	487.861,174 257.951,864	34.88	26	487.861,174 257.951,864	27	487.868,894 257.950,674	7.811
27	487.868,894 257.950,674	28	487.874,703 257.947,367	6.684	28	487.874,703 257.947,367	29	487.884,728 257.950,344	10.458
29	487.884,728 257.950,344	30	487.916,106 257.959,661	32.732	30	487.916,106 257.959,661	1	487.923,825 257.961,953	8.052

** 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 dezbaterile 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. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31063 Segarcea-Vale

Nr. cerere	111219
Ziua	16
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107836017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Segarcea-Deal, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31063	12.586	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111219 / 16/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 31063 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7534.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) NEIDENTIFICAT , CIF:00000000000000		

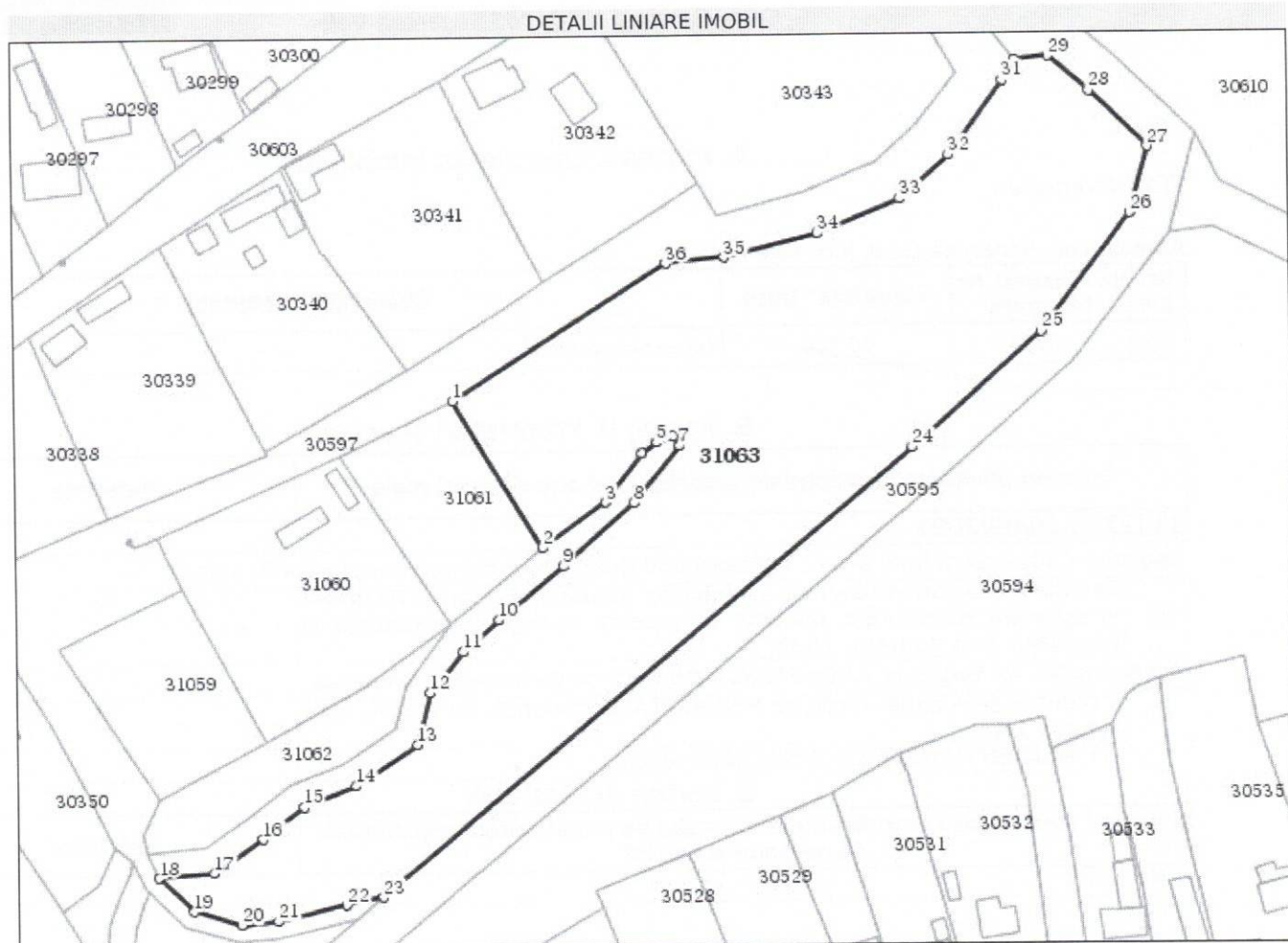
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31063	12.586	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	12.586	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	487.381,065 258.440,934	2	487.401,763 258.405,789	40.787
3	487.416,531 258.416,637	4	487.425,004 258.428,185	14.323
5	487.428,612 258.430,711	6	487.432,174 258.432,109	3.827
7	487.433,707 258.430,018	8	487.423,027 258.416,365	17.334

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
2	487.401,763 258.405,789	3	487.416,531 258.416,637	18.324
4	487.425,004 258.428,185	5	487.428,612 258.430,711	4.404
6	487.432,174 258.432,109	7	487.433,707 258.430,018	2.593
8	487.423,027 258.416,365	9	487.406,511 258.401,501	22.22

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
9	487.406,511 258.401,501	10	487.391,316 258.388,839	19.779	10	487.391,316 258.388,839	11	487.383,058 258.381,462	11.073
11	487.383,058 258.381,462	12	487.375,319 258.371,735	12.43	12	487.375,319 258.371,735	13	487.372,082 258.359,625	12.535
13	487.372,082 258.359,625	14	487.357,786 258.349,897	17.292	14	487.357,786 258.349,897	15	487.345,454 258.344,978	13.277
15	487.345,454 258.344,978	16	487.335,998 258.337,454	12.084	16	487.335,998 258.337,454	17	487.324,601 258.329,451	13.926
17	487.324,601 258.329,451	18	487.311,74 258.328,301	12.912	18	487.311,74 258.328,301	19	487.319,837 258.320,327	11.364
19	487.319,837 258.320,327	20	487.330,841 258.317,215	11.436	20	487.330,841 258.317,215	21	487.339,455 258.317,936	8.644
21	487.339,455 258.317,936	22	487.355,24 258.321,77	16.244	22	487.355,24 258.321,77	23	487.363,912 258.323,424	8.828
23	487.363,912 258.323,424	24	487.487,914 258.428,979	162.845	24	487.487,914 258.428,979	25	487.518,27 258.455,997	40.638
25	487.518,27 258.455,997	26	487.539,248 258.483,81	34.837	26	487.539,248 258.483,81	27	487.543,384 258.499,183	15.92
27	487.543,384 258.499,183	28	487.529,907 258.512,406	18.881	28	487.529,907 258.512,406	29	487.520,499 258.520,543	12.439
29	487.520,499 258.520,543	30	487.512,747 258.519,651	7.803	30	487.512,747 258.519,651	31	487.509,784 258.515,041	5.48
31	487.509,784 258.515,041	32	487.497,069 258.497,718	21.489	32	487.497,069 258.497,718	33	487.485,785 258.487,547	15.191
33	487.485,785 258.487,547	34	487.466,396 258.479,759	20.895	34	487.466,396 258.479,759	35	487.444,781 258.474,196	22.319
35	487.444,781 258.474,196	36	487.431,113 258.472,925	13.727	36	487.431,113 258.472,925	1	487.381,065 258.440,934	59.399

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
16-09-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)