



RAPORT DE EVALUARE NR 50/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

BUNUL IMOBIL SUBIECT:

Teren intravilan arabil, in suprafata de 500 mp din acte si 466 mp masurati, situat in Localitatea Candeașca, Comuna Belciugatele, T15, P2, jud. Calarasi, identificat cu nr. cad. 25766.

PROPRIETAR:

UAT COMUNA BELCIUGATELE

UTILIZATOR:

UAT COMUNA BELCIUGATELE

DATA EVALUĂRII: 09.04.2026

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

RON	EUR
31.100	6.100

CURS BNR 09.04.2026
1 EURO = 5.0937 LEI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

BUCUREȘTI
APRILIE - 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

UAT COMUNA BELCIUGATELE

Referitor la solicitarea înaintată de dvs cu privire la întocmirea raportului de evaluare privind terenul aflat în proprietatea UAT Comuna Belciugatele va aduc la cunoștință următoarele aspecte:

- Având în vedere comanda dvs 2931/06.04.2026 prin care am fost desemnat în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru terenul aflat în patrimoniul UAT Comuna Belciugatele în data de 09.04.2026 am procedat la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului, respectiv UAT COMUNA BELCIUGATELE, tipul de valoare fiind “Valoarea de Piață” a imobilului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, în vederea vânzării amplasamentului către beneficiarii acestuia.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data de 09.04.2026.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat, la cerere, de către unul din membrii autorizați special în acest sens.
- Prezenta adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați	6
3. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
4. Scopul evaluării	9
5. Tipul valorii. Moneda valorii	9
6. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului de evaluare	9
7. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	9
8. Natura și sursa informațiilor utilizate de către evaluator	9
9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	10
10. Tipul raportului	11
11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
12. Declarația conformității cu SEV	11
13. Descrierea raportului de evaluare	11
III. PREZENTAREA DATELOR	12
1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	12
2. Descrierea situației juridice	13
3. Descrierea terenului (cota indiviză)	13
4. Descrierea terenurilor	13
5. Identificarea oricaror bunuri mobile sau altor elemente care nu sunt bunuri imobile	14
6. Istoricul proprietății subiect	14
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
1. Analiza cererii	14
2. Analiza ofertei	15
3. Analiza echilibrului pieței	16
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	17
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
VIII. ANEXE	23



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT ȘI UTILIZATOR DESEMNAT	UAT COMUNA BELCIUGATELE
2	SOLICITANT	UAT COMUNA BELCIUGATELE
3	SCOPUL EVALUĂRII	VANZARE L 15 / 2003
4	TIPUL VALORII	VALOAREA DE PIATA
5	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	09.04.2026
6	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS
7	TIP PROPRIETATE	Teren intravilan arabil, in suprafata de 500 mp din acte si 466 mp masurati, situat in Localitatea Candeașca, Comuna Belciugatele, T15, P2, jud. Calarasi, identificat cu nr. cad. 25766.
8	UTILITĂȚI	SUNT DISPOZNIBILE IN ZONĂ: APĂ / CURENT ELECTRIC / CANALIZARE SI INTERNET + TV.
9	DIFERENȚE CONSTATATE ÎN URMA INSPECȚIEI	Nu au fost identificate / Comunicate
10	PROPRIETAR	UAT COMUNA BELCIUGATELE
11	DREPTUL DE PROPRIETATE	CONSIDERAT DEPLIN
12	SARCINI ÎNREGISTRATE	Potrivit extrasului CF anexat, imobilul nu este grevat de sarcini
13	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	RON 31.100 EUR 6.100
15	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 09.04.2026	1 EURO = 5.0937 LEI



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare astfel cum a fost descrisă în sinteza evaluării, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatului, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea clientului și din informațiile obținute iar evaluatorul nu se face răspunzător în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunul ce face obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.
- La data prezentului raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

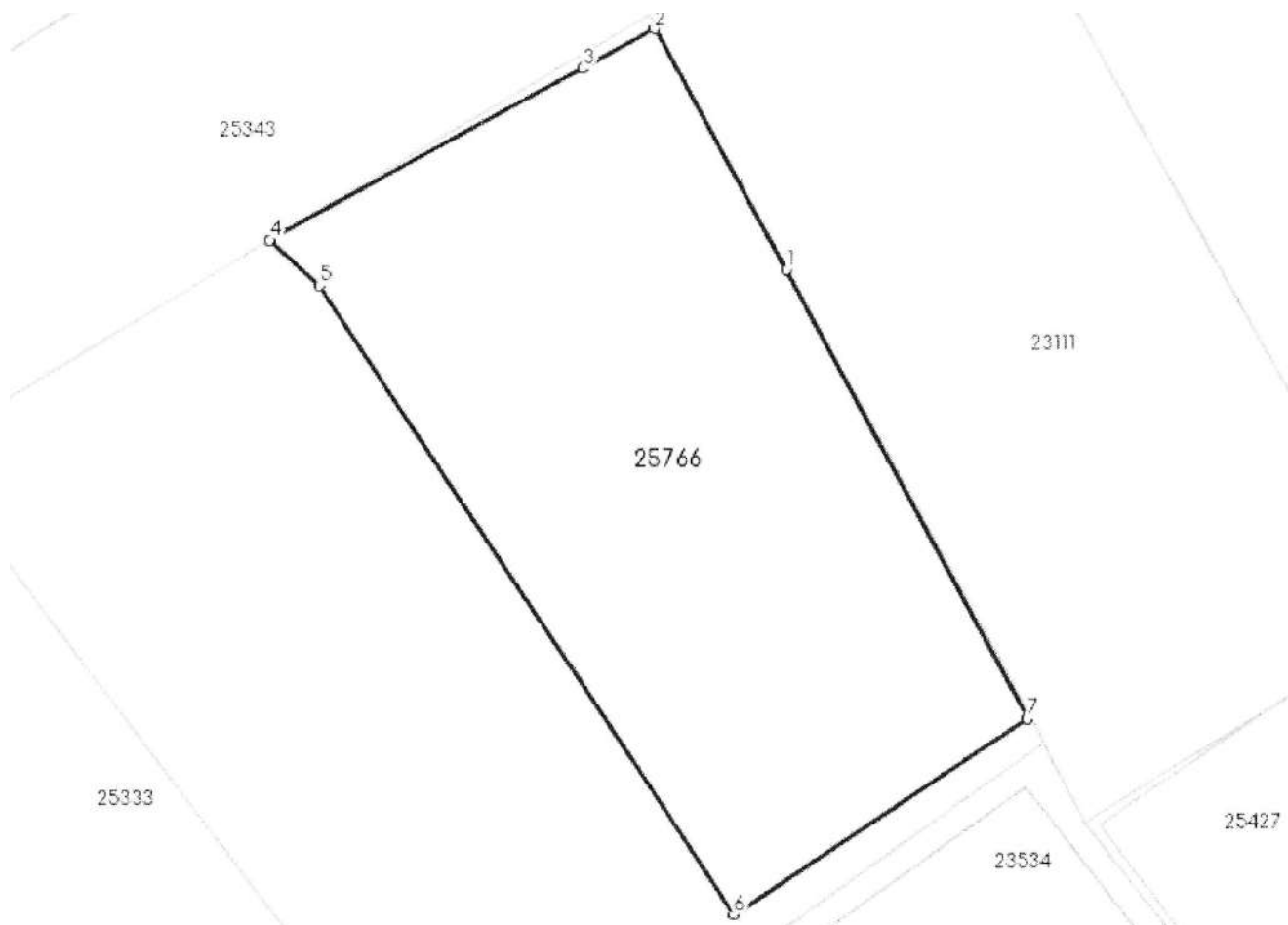
Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, Practician in Insolventa Membru UNPIR si evaluator autorizat membru titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

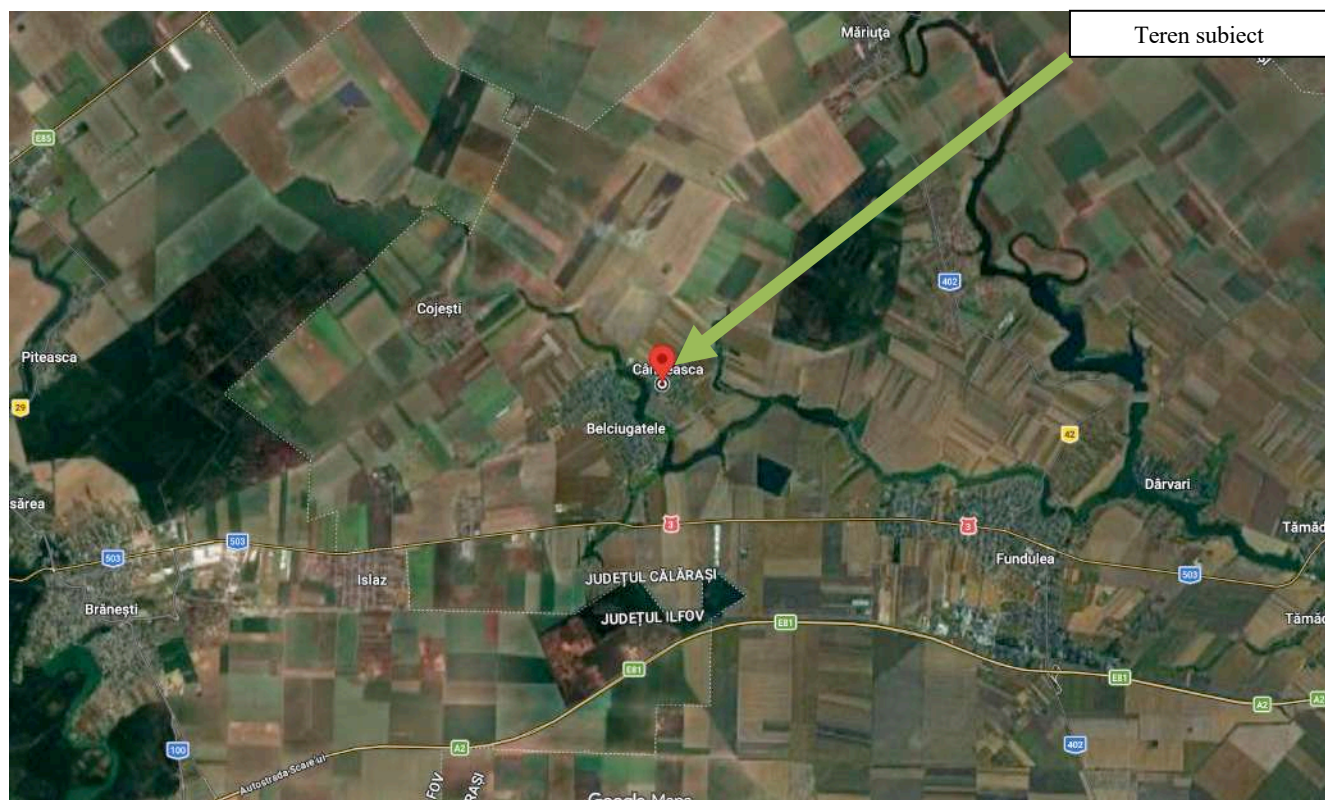
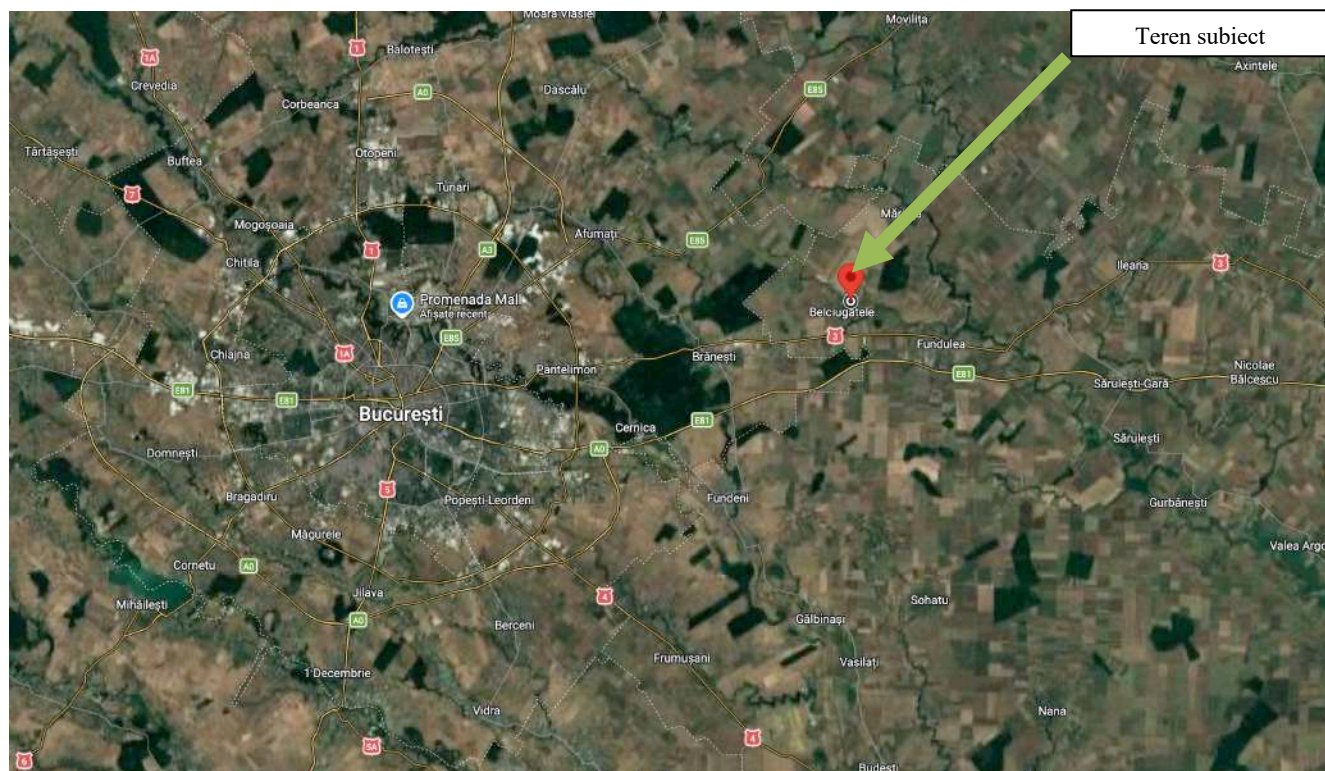
Clientul și utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este UAT COMUNA BELCIUGATELE.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

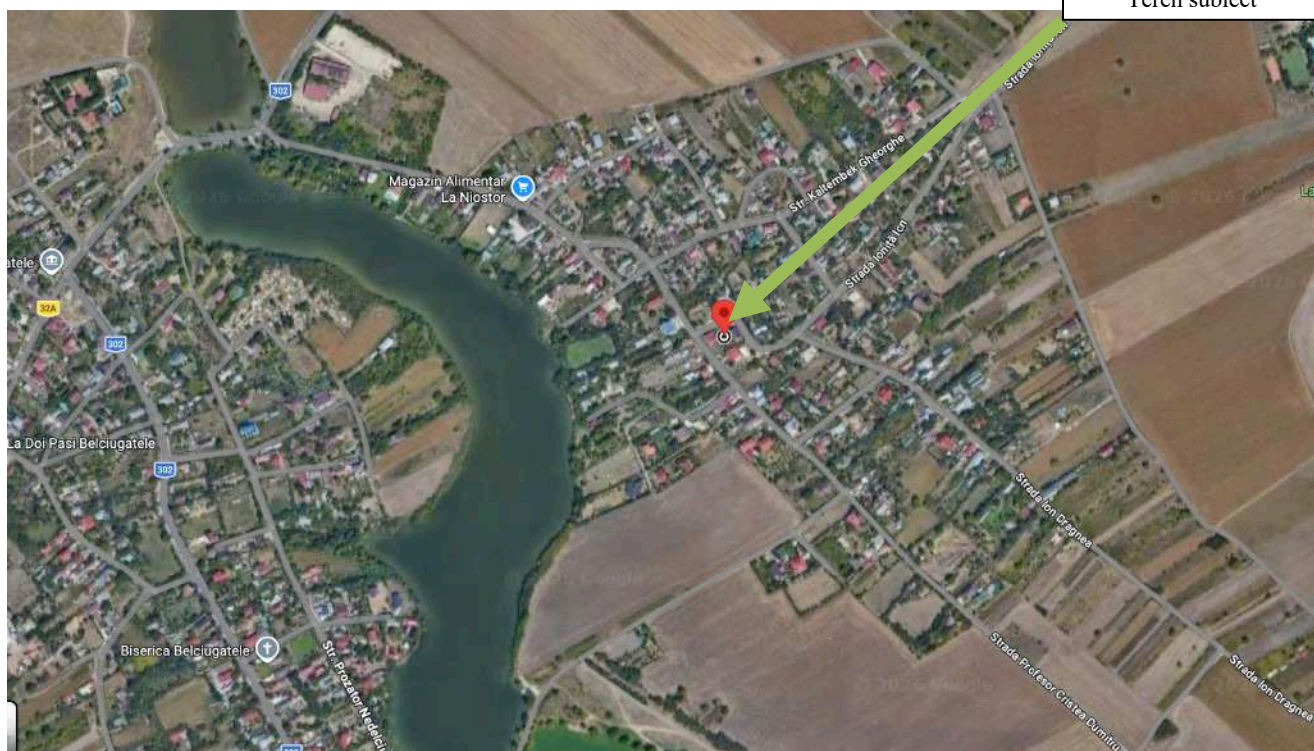
Proprietatea imobiliara subiect ce face obiectul prezentului raport de evaluare este compusa din: Teren intravilan arabil, in suprafata de 500 mp din acte si 466 mp masurati, situat in Localitatea Candeașca, Comuna Belciugatele, T15, P2, jud. Calarasi, identificat cu nr. cad. 25766.



Localizarea zonală



Teren subiect



Teren subiect



În vederea localizării exacte a tuturor bunurilor imobile, se vor solicita informații din partea reprezentanților societății ori a instituției ANCPI – OCPI.



4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea clientului cu privire la valoarea de piață a imobilului supus prezentei evaluări în vederea utilizării raportului de evaluare în procedura de vânzare a amplasamentului către beneficiarii acestuia.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

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

Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este definită în cadrul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Monedele în care se vor exprima valorile din prezentul raport sunt RON și EUR.

6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 09.04.2026.

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre imobilul subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietățile imobiliare se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.

8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE DE CĂTRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente de proprietate: Extrasele CF; schitele cadastrale; ortofotoplan și informații primite din partea clientului.

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.



Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară publicate în Ziarul Financiar; Economica.net; Wall-Street; Imobiliare.ro, etc..

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumat.ro, olx.ro și; alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întomirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre imobilele subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Imobilul se va evalua în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

Datele și informațiile menționate în cuprinsul prezentului raport de informare, nu țin locul documentelor oficiale și nu se vor folosi în redactarea documentelor oficiale, evaluatorul neavând competențe în măsurarea suprafețelor și nici pentru stabilirea situațiilor tehnice ale imobilelor subiect.



10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 106 Documentare si Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 106 – Documentare si Raportarea evaluării.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2025 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul 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; SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Etapile parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Inspecția proprietăților imobile subiect.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 106 – Documentare și Raportarea evaluării.



PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Imobilul evaluat, reprezentat de teren intravilan în suprafața măsurată de 466 mp, identificat cu numărul cadastral 25766, este amplasat în satul Candeasca, comuna Belciugatele, județul Călărași, într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, specifică localităților rurale aflate în aria de influență a Municipiului București și a orașului Fundulea. Amplasamentul se află în intravilanul localității, într-un țesut construit format în principal din proprietăți rezidențiale individuale, terenuri aferente acestora, anexe gospodărești, loturi libere și imobile cu funcțiuni complementare uzului locativ. Din analiza planurilor cadastrale și a imaginilor ortofoto, rezultă că terenul beneficiază de deschidere la stradă și de acces direct din rețeaua de drumuri locale, configurația sa fiind compatibilă cu utilizarea rezidențială ori cu funcțiuni conexe admise în intravilan.

Localizarea în cadrul comunei poate fi apreciată ca fiind bună pentru o proprietate de tip rezidențial, având în vedere accesul rutier facil spre centrul administrativ al comunei și, mai departe, spre artere de interes județean și național. Conform informațiilor publice disponibile la nivelul comunei, localitatea Belciugatele se află în proximitatea DN3, ceea ce asigură legături rutiere funcționale cu Fundulea, Municipiul București și celelalte localități din zonă. În consecință, accesibilitatea generală a amplasamentului este satisfăcătoare, specifică unei proprietăți situate în intravilanul unei comune cu conexiuni rutiere rezonabile față de centrele urbane din vecinătate.

Vecinătățile imediate sunt reprezentate de alte parcele de teren intravilan, locuințe individuale, curți și grădini, precum și de circulații locale. Fondul construit din zonă este unul eterogen, cu regim redus de înălțime, predominând construcțiile de tip casă individuală și anexele gospodărești. Din perspectiva urbanistică și funcțională, zona are un caracter liniștit, cu trafic redus spre moderat, adecvat utilizării rezidențiale. Prezența proprietăților locative și a terenurilor intravilane învecinate susține încadrarea amplasamentului într-o subzonă de locuire de interes local.

În ceea ce privește dotările edilitare și facilitățile zonei, comuna dispune de instituții și servicii publice de bază, concentrate în principal în nucleul administrativ al localității Belciugatele. În comuna funcționează primăria, compartimentul de cadastru și urbanism, unități de învățământ preuniversitar, respectiv Școala Gimnazială nr. 1 Belciugatele, precum și alte funcțiuni publice locale. Potrivit prezentării publice a școlii, aceasta este amplasată în centrul comunei, în proximitatea Primăriei, Postului de Poliție, Dispensarului uman și Caminului cultural, ceea ce confirmă existența unui nucleu de servicii publice și comunitare accesibil locuitorilor comunei.

Sub aspect comercial și al serviciilor curente, zona beneficiază de unități de proximitate pentru aprovizionare și consum uzual, iar în comuna există puncte de desfacere cu program extins, utile pentru necesitățile zilnice ale populației. În ceea ce privește alimentatia publică și petrecerea timpului liber, localitatea și împrejurimile acesteia dispun de unități de tip restaurant, terasă, pensiune și complex turistic, aspect favorizat de cadrul natural lacustru din zona Belciugatele - Candeasca. În acest sens, în zona comunei sunt promovate facilități de agrement și alimentație publică, inclusiv complexuri turistice cu funcție de restaurant și cazare, ceea ce conferă amplasamentului un plus de atractivitate pentru utilizarea rezidențială și pentru locuirea permanentă sau sezonieră.

În plan medical, pe lângă dispensarul uman din comuna, oferta de servicii se completează prin centre medicale și unități sanitare din localitățile urbane apropiate, în special Fundulea, unde sunt disponibile servicii medicale integrate în regim ambulatoriu. Pentru servicii medicale complexe și spitalicești, populația are acces la unitățile sanitare din centrele urbane superioare din județ și din Municipiul București, situație obișnuită pentru imobilele rezidențiale amplasate în localități periurbane sau rurale.



Per ansamblu, zona de amplasare a imobilului poate fi caracterizata ca o zona intravilana rurala cu profil rezidential, avand acces rutier adecvat, vecinatati compatibile cu utilizarea terenului, un nivel rezonabil de dotare cu functiuni publice de baza si disponibilitatea unor facilitati comerciale, educationale, medicale si de agrement in comuna si in localitatile apropiate. Din perspectiva evaluarii, aceste caracteristici sustin incadrarea terenului intr-o zona cu utilitate locativa si cu atractivitate buna pentru piata imobiliara locala.

2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Din analiza extrasului de carte funciara pentru informare aferent imobilului inregistrat in Cartea Funciara nr. 25766 Belciugatele, rezulta ca terenul intravilan situat in loc. Candeașca, jud. Calarasi, identificat cu nr. cadastral 25766, este inregistrat in proprietatea COMUNEI BELCIUGATELE, cu sediul administrativ in UAT Belciugatele, fiind mentionat in domeniul privat al acesteia. Dreptul de proprietate este intabulat in favoarea Comunei Belciugatele, cu cota actuala de 1/1, modul de dobandire fiind consemnat ca dobandit prin lege, in baza actelor administrative indicate in cuprinsul cartii funciare. Totodata, in Partea a III-a a extrasului de carte funciara este mentionat expres faptul ca asupra imobilului nu sunt inregistrate sarcini, dezmembraminte ale dreptului de proprietate sau alte garantii reale, astfel incat, la data documentarii, terenul figureaza ca liber de sarcini in evidentele de publicitate imobiliara.

3. DESCRIEREA TERENULUI (COTA INDIVIZA)

Potrivit extrasului de Carte Funciara puse la dispozitia evaluatorului si anexate prezentului raport de evaluare, nu sunt mentionate dezmembraminte ale dreptului de proprietate sau alte drepturi reale in afara celor prezentate in extrasul analizat.

4. DESCRIEREA TERENULUI SUBIECT

Imobilul evaluat este reprezentat de terenul in suprafata masurata de 466 mp, identificat prin numarul cadastral 25766 si inregistrat in Cartea Funciara nr. 25766 Belciugatele, amplasat in intravilanul comunei Belciugatele, sat Candeașca, judetul Calarasi, cu adresa cadastrala Loc. Candeașca, T15, P2. Din punct de vedere al evidentei cadastrale, suprafata terenului este mentionata ca fiind de 500 mp din acte si 466 mp masurata, suprafata utilizata in documentatia tehnica de cadastru si in planurile de amplasament fiind cea rezultata din masuratori, respectiv 466 mp. Terenul este incadrat in intravilan si are categoria de folosinta arabil, fiind delimitat cadastral in sistem de proiectie Stereo 70. Configuratia in plan a parcelei este neregulata, cu forma aproximativ poligonala alungita, avand o geometrie specifica terenurilor de front la strada din cadrul localitatilor rurale. Conform extrasului de plan cadastral, lungimile segmentelor de contur sunt de aproximativ 10,685 m, 3,15 m, 13,726 m, 2,629 m, 29,299 m, 13,59 m si 19,808 m, ceea ce indica o parcela cu deschidere variabila la calea de acces si cu adancime relativ mare raportata la frontul stradal. Din analiza planului de amplasament si a ortofotoplanului ANCPI rezulta ca terenul beneficiaza de acces direct din strada si este amplasat intr-o tesatura construita cu caracter rezidential, in vecinatatea unor proprietati edificate cu locuinte individuale si anexe gospodaresti. Vecinatatile cadastrale relevante, asa cum rezulta din planurile anexate documentatiei, sunt imobilele identificate cu numerele cadastrale 25343, 25333, 23111, 25354 si 25427, precum si zona de drum adiacenta. Terenul este imprejmuit, mentione preluata din extrasul de carte funciara si din planul de amplasament, iar documentatia de receptie topografica din anul 2025 indica existenta unor elemente materiale identificate in teren, respectiv zona studiata, stalpi din beton si capac camin apa, ceea ce confirma caracterul individualizat si materializat al amplasamentului. Pe teren este edificata o constructie, evidentiata vizual in ortofotoplanurile ANCPI si in planul topografic receptivat, insa aceasta nu face obiectul prezentei evaluari, analiza fiind limitata exclusiv la teren. Din punct de vedere functional, amplasamentul este specific utilizarii rezidentiale, avand caracteristicile unui lot intravilan aferent unei gospodarii individuale, cu pozitionare intr-o zona locuita a satului Candeașca.



În cadrul planului topografic receptivat în anul 2025 sunt evidențiate și racordări sau elemente aferente utilitatilor și împrejuririi, în contextul unei documentații întocmite pentru autorizarea unor lucrări de construire locuința parter, racordare utilități, bransare energie electrică și împrejurire teren, fără ca aceste aspecte să schimbe obiectul evaluării, care îl constituie exclusiv terenul. Din punct de vedere juridico-cadastral, dreptul de proprietate este intabulat în favoarea Comunei Belciugatele, domeniu privat, cota actuală 1/1, iar la data extrasului de carte funciara pentru informare nu sunt înscrise sarcini. Terenul este situat în intravilanul localității, într-o zonă cu grad de construire existent, accesibilă din rețeaua stradală locală, cu utilitate și atractivitate pentru folosința rezidențială. Prin raportare la amplasare, suprafață, formă, acces și încadrare urbanistică, terenul prezintă caracteristicile tipice ale unui lot intravilan de locuință din mediul rural, susceptibil de utilizare ca teren pentru construcții rezidențiale și anexe, în condițiile reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.

5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Mentionez faptul că pentru bunurile imobile evaluate nu au fost comunicate ori identificate elemente accesorii corporale sau necorporale care să contribuie la valoarea de piață estimată a acestora.

De asemenea, nu sunt menționate dezmembraminte ale dreptului de proprietate sau alte drepturi reale în afara celor prezentate în extrasul analizat.

6. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Din analiza extrasului de carte funciara pentru informare aferent imobilului înscris în Cartea Funciara nr. 25766 Belciugatele, rezulta că terenul intravilan situat în loc. Candeasca, jud. Calarasi, identificat cu nr. cadastral 25766, este înscris în proprietatea COMUNEI BELCIUGATELE, cu sediul administrativ în UAT Belciugatele, fiind menționat în domeniul privat al acesteia. Dreptul de proprietate este intabulat în favoarea Comunei Belciugatele, cu cota actuală de 1/1, modul de dobândire fiind consemnat ca dobândit prin lege, în baza actelor administrative indicate în cuprinsul cartii funciare. Totodată, în Partea a III-a a extrasului de carte funciara este menționat expres faptul că asupra imobilului nu sunt înscrise sarcini, dezmembraminte ale dreptului de proprietate sau alte garanții reale, astfel încât, la data documentării, terenul figurează ca liber de sarcini în evidențele de publicitate imobiliară.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.



În anul 2026, piața imobiliară din România se caracterizează printr-o evoluție diferențiată pe segmente și pe areale geografice. La nivel național, se menține polarizarea între centrele urbane mari și zonele periurbane dezvoltate, unde lichiditatea și ritmul tranzacțiilor rămân superioare, și arealele rurale sau semi-rurale, unde activitatea de piață este mai redusă, iar formarea prețurilor este influențată în mai mare măsură de particularitățile locale. Datele publice ANCPI pentru primele luni din 2026 confirmă o activitate tranzacțională intensă în București, Ilfov, Cluj și alte centre urbane majore, în timp ce județe precum Calărași se mențin la un nivel relativ scăzut al volumului de tranzacții.

Din perspectiva fundamentelor piete, interesul pentru proprietăți rezidențiale și pentru terenuri intravilane construibile rămâne susținut de nevoia de locuire, de extinderea localităților periurbane și de tendința unei părți din cerere de a căuta loturi cu cost total accesibil, în localități aflate la distanță rezonabilă de poli urbane sau de rute de transport importante. În același timp, costul finanțării, prudența cumpărătorilor și selectivitatea mai ridicată a cererii determină o piață mai atentă la raportul dintre preț, amplasament, utilități și posibilitatea reală de construire.

Pe segmentul terenurilor, piața națională nu este omogenă. Loturile mici și medii, cu destinație rezidențială, localizate în intravilan și cu acces direct la drum, prezintă în general o vandabilitate superioară loturilor de mari dimensiuni sau cu utilizări mixte, mai ales atunci când sunt amplasate în zone cu funcțiune predominant rezidențială și când permit edificarea unei locuințe individuale. Pentru localitățile de tip rural-comunal, cererea este în mod obișnuit mai restrânsă, mai puțin speculativă și mai puternic dependentă de nevoia concretă de utilizare.

La nivel general, cererea pentru terenuri intravilane construibile este susținută cu precădere de cumpărători finali interesați de edificarea unei locuințe, de investitori de mică amploare și de persoane care urmăresc achiziția unui lot pentru completarea sau regularizarea unei situații locative existente. Cererea este mai activă pentru terenuri care beneficiază de acces carosabil, formă regulată sau cvasi-regulată, front utilizabil, suprafața adaptată unei construcții individuale și o localizare în intravilan.

La nivel local, în comuna Belciugatele și în arealul său apropiat, cererea pentru terenuri construibile este una de intensitate redusă spre medie, specifică unei piețe locale de volum mic. Această cerere este susținută în principal de rezidenți ai localității, de persoane cu legături familiale în zonă, de cumpărători interesați de loturi pentru locuința permanentă sau secundară și, punctual, de persoane atrase de proximitatea față de București și de accesul prin DN3. Totuși, față de piețele periurbane foarte dinamice, cererea rămâne mai selectivă și mai puțin profundă.

Pentru bunuri similare cu terenul subiect, respectiv loturi intravilane de suprafață mică sau medie, amplasate în zone locuite, cu destinație rezidențială și fără componenta comercială relevantă, cererea probabilă este dată în primul rând de utilizatorul final. În cazul de față, cererea cea mai probabilă și cea mai bine definită este cea a proprietarului construcției edificate pe teren, întrucât achiziția lotului are rol de consolidare a dreptului asupra întregului ansamblu funcțional teren-construcție și de eliminare a unei separații juridice între teren și clădire.

2. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.



La nivel general, oferta de terenuri intravilane în România este relativ amplă în termeni nominali, însă eterogena din punct de vedere al calitatii economice. Multe loturi listate pe piață au suprafețe mari, amplasamente periferice, utilități incomplete sau parametri urbanistici insuficient clarificați, ceea ce face ca oferta efectivă comparabilă pentru loturile rezidențiale mici și medii să fie mai restrânsă decât rezultă din simpla numărare a anunțurilor.

La nivel local, în comuna Belciugatele, oferta observabilă este limitată și neuniformă. Anunțurile publice identificate în anul 2026 vizează în special terenuri cu suprafețe net superioare terenului subiect, de ordinul miilor sau zecilor de mii de metri pătrați, unele cu potențial mixt, investițional sau de parcelare. O asemenea structură a ofertei indică o piață locală cu puține repere directe pentru loturi rezidențiale mici, ceea ce reduce gradul de comparabilitate imediată și impune o abordare prudentă în interpretarea nivelurilor de preț cerute.

Pentru terenul subiect, oferta concurentă directă este apreciată ca fiind restrânsă, deoarece lotul are o suprafață relativ redusă, este deja integrat funcțional unei construcții existente și se află într-o situație juridică specială, derivată din atribuirea inițială a terenului în contextul Legii nr. 15/2003. Prin urmare, bunul nu concurează în mod deplin cu loturile libere obișnuite din piață, ci aparține mai degrabă unei subcategorii de terenuri cu utilizare deja individualizată.

3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În segmentul terenurilor intravilane construibile din localități rurale și semi-rurale similare, echilibrul de piață este, în general, unul fragil, cu tendința spre excedent relativ de ofertă atunci când sunt analizate loturile standard aflate la vânzare în piața liberă. Cu toate acestea, pentru loturile bine localizate, cu suprafață utilizabilă pentru locuința individuală și cu acces direct, există o cerere suficientă pentru a susține tranzacționarea, chiar dacă ritmul de absorbire este mai lent decât în arealele periurbane mature.

În cazul UAT Belciugatele, informațiile de piață și volumele tranzacționale raportate la nivel județean sugerează o piață cu lichiditate redusă spre medie, în care oferta poate depăși cererea agregată, dar nu în mod uniform pe toate tipurile de bunuri. Pentru terenurile rezidențiale de mică dimensiune, amplasate în intravilan și asociate unei necesități locative reale, raportul dintre cerere și ofertă este mai echilibrat decât pentru terenurile mari sau pentru loturile cu destinație investițională.

Rezultă, astfel, ca echilibrul dintre cerere și ofertă trebuie analizat diferențiat: la nivel larg, piața locală nu este una tensionată, însă pentru bunul subiect există o cerere dedicată, concretă și determinată, care reduce în mod semnificativ riscul de nevandabilitate în raport cu un scenariu de vânzare către un cumparator generic.

Atractivitatea terenului subiect trebuie apreciată atât din perspectiva pieței libere, cât și din perspectiva cumparatorului probabil. În piața liberă, lotul prezintă o atractivitate medie, determinată de localizarea în intravilan, de integrarea într-o zonă locuită și de suprafața compatibilă cu utilizarea rezidențială. Pe de altă parte, suprafața relativ redusă, specificul localității și lichiditatea moderată a pieței limitează interesul unei cereri largi sau investiționale.

Pentru proprietarul construcției edificate pe acest teren, atractivitatea este însă ridicată. Terenul reprezintă suportul fizic indispensabil al construcției și al folosinței acesteia, iar dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului permite unificarea economică și juridică a imobilului. În plus, având în vedere că terenul a fost acordat de autoritatea publică locală în temeiul Legii nr. 15/2003, pentru sprijinirea tinerilor în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, achiziția de către titularul construcției are caracter logic, previzibil și conform destinației economice a bunului.

Din perspectiva evaluării, acest context conduce la concluzia ca bunul subiect are o atractivitate superioară pentru un cumparator special, respectiv proprietarul imobilului construit pe teren, fata de atractivitatea pe care ar avea-o pentru un cumparator generic din piață. În consecință, analiza pieței trebuie să țină seama de cererea relevantă pentru acest bun este una particularizată, iar expunerea la vânzare către un public larg nu reflectă în mod necesar scenariul economic cel mai probabil de transfer.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare 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 prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă o anumită utilizare a proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile *permisă legal* și *posibilă fizic* se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului a fost efectuată prin raportare la criteriile de permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și productivitate maximă. Terenul subiect este un teren intravilan în suprafața măsurată de 466 mp, identificat cu numărul cadastral 25766, situat în sat Candeasca, comuna Belciugatele, județul Călărași, amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, în cadrul căreia se regăsesc loturi ocupate de locuințe individuale și anexe gospodărești.



Din punct de vedere al permisibilitatii legale, terenul este inscris in evidentele de cadastru si carte funciara ca teren intravilan, avand folosinta de teren arabil in intravilan. Prin natura amplasamentului, integrarea sa in tesutul construit al localitatii si destinatia stabilita initial in cadrul programului reglementat de Legea nr. 15/2003, terenul este compatibil cu utilizarea pentru locuinta individuala. In analiza de fata se retine si faptul ca instrainarea se realizeaza catre persoana care detine sau foloseste constructia edificata pe teren, ceea ce confirma continuitatea functiunii rezidentiale.

Sub aspectul posibilitatii fizice, terenul are o suprafata adecvata pentru un lot de casa in mediul rural sau periurban, beneficiaza de acces din drumul local si este amplasat intre proprietati deja construite. Configuratia sa in plan, deschiderea la strada si vecinatatile imediate permit utilizarea eficienta a terenului pentru functiune rezidentiala, fara a rezulta din documentatia analizata constrangeri fizice majore sau limitari care sa favorizeze o alta utilizare. De asemenea, pe teren este deja edificata o locuinta cu destinatie rezidentiala, element ce constituie un argument tehnic si functional puternic in favoarea acestei utilizari.

Din punct de vedere al fezabilitatii financiare, utilizarea rezidentiala este cea care raspunde cel mai bine cererii manifestate pe segmentul local pentru loturi de casa si proprietati de tip rezidential individual. O eventuala conversie catre o alta utilizare, de natura comerciala, industriala sau de servicii, nu este sustinuta de caracteristicile microamplasamentului, de scara redusa a terenului si de profilul zonei. In schimb, mentinerea utilizarii rezidentiale corespunde interesului utilizatorului actual si logicii pietei locale.

Sub aspectul productivitatii maxime, utilizarea rezidentiala se apreciaza ca fiind cea mai buna utilizare a terenului, intrucat este legal admisibila, fizic posibila, fezabila financiar si conduce la cea mai coerenta exploatare economica a amplasamentului. Faptul ca terenul este incadrat in intravilan, este amplasat in front construit, este marginit de imobile cu destinatie similara si sustine deja o constructie rezidentiala determina concluzia ca functiunea rezidentiala reprezinta utilizarea optima a bunului.

In concluzie, cea mai buna utilizare a terenului subiect este utilizarea rezidentiala, respectiv ca teren pentru locuinta individuala si folosinta aferenta acesteia. Aceasta concluzie este sustinuta de amplasarea terenului in intravilanul localitatii, de caracterul rezidential al vecinatatilor, de existenta accesului la drum, de suprafata si configuratia adecvate pentru un lot de casa, precum si de existenta pe amplasament a unei constructii cu destinatie rezidentiala.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

ABORDĂRI IN EVALUARE

Abordările principale în evaluare sunt:

- (a) abordarea prin piață,
- (b) abordarea prin venit și
- (c) abordarea prin cost.

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

Deși standardele includ comentarii referitoare la anumite metode din cadrul abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit, acesta nu oferă o listă cuprinzătoare a metodelor care pot fi considerate adecvate. Este responsabilitatea evaluatorului să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare contract de evaluare. Conformitatea cu SEV poate solicita evaluatorului să utilizeze o metodă nedefinită sau nementionată în SEV.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ este definită la paragraful 20.1 din SEV 103 Abordări și metode de evaluare ca oferind o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.



Abordarea prin piata (metoda comparatiei directe) este fundamentata pe principiul substitutiei si presupune analiza tranzactiilor sau ofertelor comparabile pentru proprietati similare, ajustate in functie de diferentele relevante.

In estimarea valorii de piata a terenului subiect, abordarea prin piata este considerata cea mai adecvata, intrucat acest tip de bun se tranzactioneaza in mod uzual pe o piata activa specifica terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala, iar participantii la piata isi fundamenteaza deciziile in principal prin compararea preturilor solicitate si, in masura disponibilitatii, a preturilor de tranzactionare pentru bunuri similare. Pentru terenul evaluat, situat in intravilanul localitatii, cu suprafata redusa si utilizare rezidentiala, exista posibilitatea identificarii unor repere de piata relevante din aceeasi localitate sau din localitati comparabile din aria de influenta. Abordarea prin piata reflecta in mod direct comportamentul tipic al cumparatorilor si vanzatorilor pentru astfel de active si permite surprinderea corespunzatoare a influentei amplasarii, suprafetei, configuratiei, accesului si a utilitatii economice a terenului.

ABORDAREA PRIN VENIT este definită de paragraful 40.1 din SEV 103 Abordări și metode de evaluare ca oferind o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit este fundamentata pe capacitatea proprietatii de a genera fluxuri viitoare de numerar, care pot fi capitalizate sau actualizate pentru determinarea valorii de piata. In cazul terenurilor agricole, aceasta abordare este utilizata in special atunci cand exista date certe si sustenabile privind nivelul arendei, contracte ferme pe termen mediu sau lung, ori exploatarea directa cu rezultate economice documentate.

Abordarea prin venit nu a fost considerata aplicabila in cazul prezentului activ, deoarece terenul subiect, analizat distinct de constructia edificata pe acesta, nu genereaza in mod autonom venituri periodice identificabile si sustenabile care sa poata fundamenta o capitalizare sau o actualizare credibila a fluxurilor de numerar. Pentru astfel de terenuri intravilane rezidentiale, destinate utilizarii de catre proprietarul locuintei existente, motivatia de cumparare este una preponderent de folosinta si regularizare patrimoniala, iar nu investitionala. In absenta unei pietei locale de inchiriere relevante pentru terenuri similare libere sau analizate separat de constructie, precum si in lipsa unor date verificabile privind un venit net atribuibil exclusiv terenului, aplicarea abordarii prin venit nu ar conduce la o concluzie credibila a valorii de piata.

ABORDAREA PRIN COST este definită de paragraful 60.1 din SEV 103 Abordări și metode de evaluare ca oferind o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost este fundamentata pe principiul substitutiei si este utilizata in principal pentru evaluarea proprietatilor imobiliare cu constructii, in care valoarea este determinata prin costul de inlocuire sau de reconstrucie al imbunatatirilor, ajustat cu deprecierea aferenta, la care se adauga valoarea terenului.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata, deoarece aceasta este specifica in principal estimarii valorii pentru proprietati specializate sau pentru active la care componenta constructiva poate fi reprodusa ori inlocuita si apoi ajustata cu deprecierea corespunzatoare. In cazul prezent, obiectul evaluarii il reprezinta exclusiv terenul, iar pentru teren nu se poate determina o valoare de piata prin raportare la un cost de creare in sens economic comparabil cu comportamentul pietei. Costurile istorice sau administrative aferente punerii la dispozitie a terenului nu reprezinta indicatori relevanti ai valorii de piata. In plus, existenta unei constructii pe amplasament,



care nu face obiectul evaluării, reduce și mai mult relevanța unei abordări prin cost pentru componenta teren, motiv pentru care aceasta abordare nu a fost reținută în analiză.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și / sau oferte recente.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Oferta și cererea au o influență majoră asupra variației prețului.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Procedura de aplicare a metodei comparației directe are următoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată.
- Verificarea și confirmarea corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unor analize comparative pe fiecare criteriu. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina și cum afectează valoarea.
- Compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Tehnici cantitative

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt următoarele:

1) Tehnici cantitative

- a) Analiza pe perechi de date;
- b) Analiza datelor secundare;
- c) Analiza statistică;
- d) Analiza costurilor.

2) Tehnici calitative

- a) Analiza comparațiilor relative;
- b) Analiza tendințelor;
- c) Analiza clasamentelor;
- d) Interviu.

VALORI ESTIMATE		
VALOARE DE PIATA	RON	EUR
	31.100	6.100



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de relevanță este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate precum și scopul evaluării este abordarea prin piață. Aceasta metoda îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Așadar, față de toate cele de mai sus și având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordării prezentate cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, valoarea de piață obținută a dreptului de proprietate al imobilelor ce fac obiectului prezentului raport de evaluare este:

VALORI ESTIMATE		
VALOARE DE PIATA	RON	EUR
	31.100	6.100

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

Valoarea de piața a fost estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării și reprezintă opinia evaluatorului privind suma estimată pentru care proprietatea ar putea fi tranzacționată la data evaluării, între un vânzător și un cumpărător hotărâți, independenți, în cadrul unei tranzacții echilibrate, după un marketing adecvat și în condițiile în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Pentru estimarea valorii de piața nu s-au avut în vedere implicațiile fiscale referitoare la TVA sau alte taxe, valoarea fiind exprimată fără includerea acestora, în conformitate cu practica evaluării, urmând ca eventualele obligații fiscale să fie analizate distinct de către părțile implicate în tranzacție.

Valoarea estimată reprezintă o opinie profesională, fundamentată pe date primare de piață disponibile la data întocmirii raportului (oferte și/sau tranzacții comparabile), pe analiza acestora și pe aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului. Selecția comparabilelor și ajustarea acestora au fost realizate cu bună-credință și în limita informațiilor verificabile disponibile la data evaluării.

Evaluatorul precizează în mod expres că valoarea nu reprezintă un preț garantat și nu constituie o sumă fixă, ci o estimare rezonabilă, obținută prin aplicarea metodologiei adecvate tipului de proprietate analizate. Evaluarea este, prin natura sa, o opinie profesională asupra valorii și poate fi înșusită sau nu de către utilizatorii raportului. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și informațiile prezentate în cadrul raportului. Orice informație suplimentară, omisă, eronată sau care nu a fost adusă la cunoștință



evaluatorului la data întocmirii raportului și care ar putea influența semnificativ concluziile, poate conduce la revizuirea opiniei de valoare.

Valoarea estimată este valabilă strict în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării. Orice modificare ulterioară a cadrului legislativ, a condițiilor de piață sau a situației juridice a imobilului poate afecta nivelul valorii.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport, respectiv utilizarea ca teren extravilan arabil, conform analizei celei mai bune utilizări. Eventuale schimbări de destinație sau modificări urbanistice nu au fost avute în vedere, în lipsa unor documentații aprobate.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale neconcordanțe între situația juridică sau tehnică reală a bunului și informațiile și documentele puse la dispoziție la data evaluării. Evaluarea s-a realizat pe baza documentelor furnizate și a informațiilor obținute din surse considerate credibile, fără a se efectua verificări juridice de specialitate sau expertize tehnice suplimentare.



ANEXE

GRILE DE CALCUL

DOCUMENTE

FOTOGRAFII



GRILA TEREN

EVALUARE TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	C1	C2	C3
1	Preț tranzacție/ofertă (EUR)		9.450	17.088	20.000
	Suprafață (mp)	466	590	744	718
	Preț tranzacție/ofertă (EUR/mp)		16,02	22,97	27,86
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,40	-3,45	-4,18
	Justificare ajustare	Din analiza pietei s-a constatat faptul ca marja de negociere se situeaza la cca -5% / -15% din valoarea totala a imobilului			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
3	Condiții de finanțare	La plata	La plata	La plata	La plata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
6	Condiții de plată	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	20	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări întrucât toate ofertele sunt valabile la data evaluării.			
Ajustări specifice proprietății					
7	Localizare	CANDEȘTI, CL	COJESTI, CL	BELCIUGATELE, CL	COJESTI, CL
	Ajustare (%)		0%	-10%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	-2	0
	Justificare ajustare	Comparabil 2 a fost ajustata avand in vedere faptul ca aceasta este positionat mai favorabil, respectiv intr-o zona urban mai dezvoltata si mai apropiata de nodul rutier			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
9	Suprafață (mp)	466	590	744	718
	Diferența suprafața teren (mp)		-124	-278	-252
	Ajustare (%)		-5%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,68	-1,36	-1,36
	Justificare ajustare	Prin creșterea suprafeței crește și efortul financiar necesar achiziției, iar prețul unitar tinde să scadă.			
10	Utilități	Da	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulată (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
11	Construcții demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost luate in considerare			
12	Destinația (utilizarea terenului)	Intravilan Arabil	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0	0,00
	Justificare ajustare	nu au fost necesare ajustari			
	Ajustare NETA		-0,7	-3,3	-1,4
	Ajustare NETA (%)		-5,0%	-17,0%	-5,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	3,3	1,4
	Ajustare BRUTA (%)		5,0%	17,0%	5,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	1
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabilă relevantă	Comparabilă relevantă	Comparabilă relevantă
	Valoare ajustata (EUR/mp)		12,93	16,21	22,32
	Criteriul de selecție comparabilă cea mai relevantă	Valoarea după "Minim ajustare brută"	Valoarea după "Minim ajustare brută procentuala %"		
	* Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	13,0	13,0		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	13			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	6.058	rounit	6.100	13
	Valoare teren (LEI)	31.072		31.100	67
	Valoare de lichidare teren (EUR)	4.544		4.500	
	Valoare de lichidare teren (LEI)	23.304		23.300	
	Data evaluarii (zz. ll.aaaa):	09.04.2026			
	1 EUR=	5,0937			



C1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-acces-pavat-si-ilumiant-public-IDGU61>

storia
De vânzare ▾
De închiriat ▾
Ansambluri rezidențiale ▾
Companii ▾


Autentifică-te și salvează locuințele tale preferate!
Salvează favoritele și primește alerte de preț și imagini noi.

< Înapoi







 Toate imaginile (4)

în intravilan , acces pavat si ilumiant public

450 € 16 €/m²

Tache Mihaila
Anunț proprietar
☎ 0765 430 300

Belciugatele, Calarasi

an de vânzare

suprafață utilă:	590 m ²
teren:	de construit
înzărire:	rurala
instanță:	31/19 m
scara:	nu
acces:	pavat
ajutorii:	fără informații
securitate:	electricitate
închiriere:	privat


Asigurare pentru casa ta

scriere

oferim loturi de teren cu suprafete incepand de la 350 mp.

noi se afla fix la intrare in Cojesti , venind dinspre Belciugatele , prima la stanga , incepund chiar de langa case .

avem 4 loturi de cate 5000 mp , pe care intentionam sa le dezmembram in

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Service S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

 **Calculator de împrumut**



C2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-belciugatele-IDG6Pk>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Lara Advisers >

< Înapoi

Toate imaginile (4)

Relevau

Distribute

Toate imaginile

Plot de teren în zona de dezvoltare urbană din Belciugatele

088 € 23 €/m²

Andrada Uca
Lara Advisers
 0722 155166

Allea Lacului, Belciugatele, Calarasi

an de vânzare

față utilă:	744 m²
ren:	intravilan
izare:	fără informații
nsiuni:	43 x 17 m
:	fără informații
oos:	nepavat
ajurimi:	fără informații
a:	fără informații
inzător:	agenție

Nume*
 Email*
 +40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
 Aştept cu interes răspunsul dvs.
 Mulţumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Service S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

scriere

1 de 744 mp de vanzare, intravilan, caracteristici:
inte individuale, P, P+2, H max 10 m
35%

Publicitate ⓘ

 Calculator de imprumut



C3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-belciugatele-com-cojesti-IDjULBu.html?search_reason=search%7Corganic

[Chat](#)
[Salvate / Search](#)
[Contul tău](#)
[Adaugă anunț](#)

Ce anume cauți?
 Toată țara
Căutare

[Pagina principală](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Terenuri](#) /
 [Terenuri - Calarasi](#) /
 [Terenuri - Belciugatele](#)



PRIVAT

ionutgog
Pe OLX din Ianuarie 2023
Activ pe 12 aprilie 2026
[/oferte/user/G48om/]

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont](#) / [Cont nou](#)

[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/[oferte/user/G48om/](#)]

LOCALITATE

Belciugatele
Calarasi

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Postat 12 aprilie 2026

Vand teren intravilan Belciugatele com Cojesti

20 000 € Prețul e negociabil

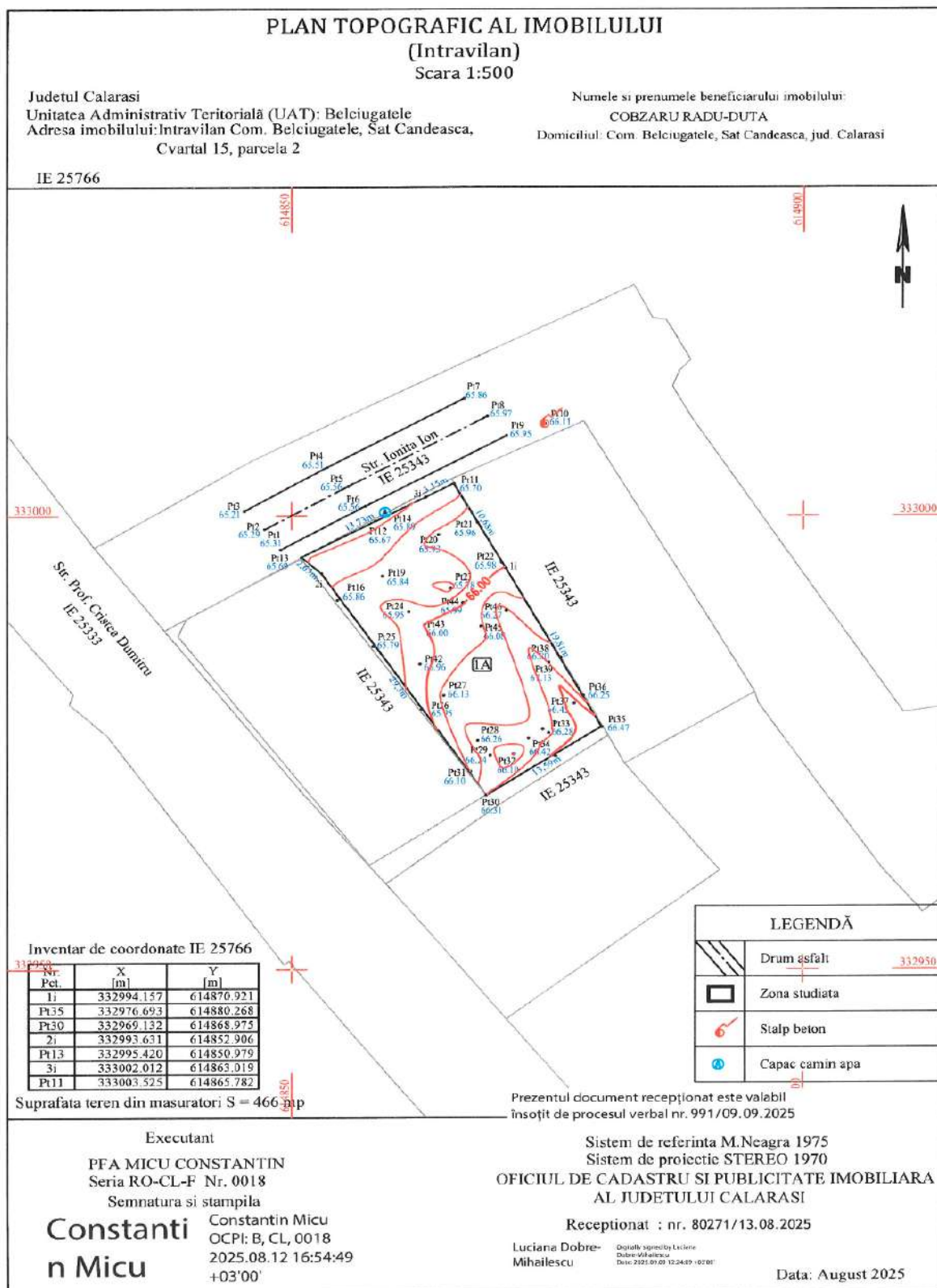
PUBLICITATE

Vrei finanțare? [Calculază rata](#)

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Suprafata utila: 718 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan







100120593465

Incheiere Nr. 61909 / 02-11-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

Dosarul nr. 61909 / 02-11-2022

INCHEIERE Nr. 61909

Registrator: DANIELA DRAGOMIR

Asistent: Chitu Elena

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA BELCIUGATELE domiciliat in Loc. Belciugatele, Jud. Calarasi privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.7994/31-10-2022 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE;
- Act Administrativ nr.14/27-06-2003 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE;
- Act Administrativ nr.08/11-01-2010 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE, Anexa;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25766
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE PRIVATA mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BELCIUGATELE, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 25766 UAT Belciugatele;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BELCIUGATELE
SIMION GABRIELA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Calarasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
15-11-2022

Registrator,
DANIELA DRAGOMIR

Asistent Registrator,
Chitu Elena

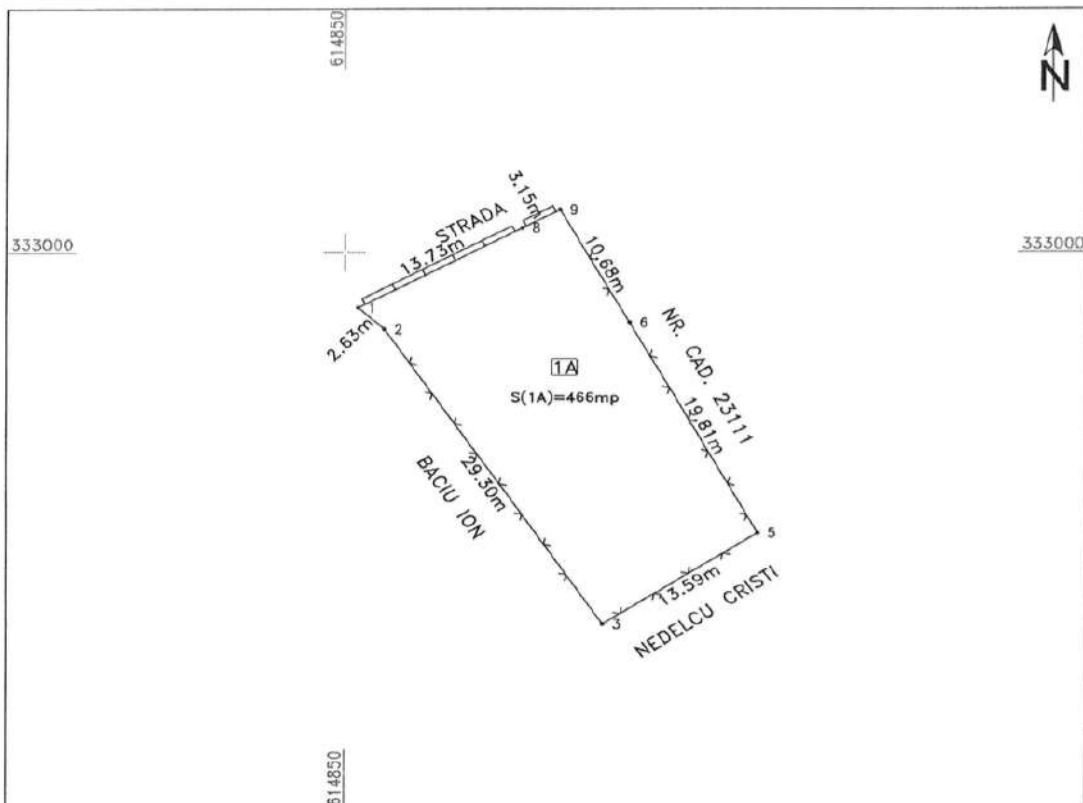
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(intravilan)
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25766	466 mp	Intravilan, Com. Belciugatele, sat Candeașca, Tarla 15, parcela 2, jud. Calarasi
Cartea Funciara nr.	UAT	Com. Belciugatele



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	466	Imprejmuit cu gard din plasa si beton.
TOTAL		466	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala a imobilului = 466 mp Suprafata din acte = 500 mp			
Executant: TEH. SIMION GABRIELA - S.C. EVRIKA S.R.L. Seria RO-CL-F- 0043 Seria RO-B-J NR.2019		Inspector	
SIMION GABRIELA		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafat	
Confirm executarea masuratorilor la teren, coectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Digitally signed by Sanda Marina Mastacaneanu Date: 2022.11.11 12:48:09 +02'00'	
		Stampila BCPI	



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 25766 / UAT Belciugatele



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

LOC: CALARASI, STR PRELUNGIREA BUCURESTI NR. 26 BLOC M21 COD POSTAL: 910125 TEL: 0242/333698,
 0242/333699

Nr. cerere	61909
Ziua	02
Luna	11
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 25766 / UAT Belciugatele

TEREN Intravilan

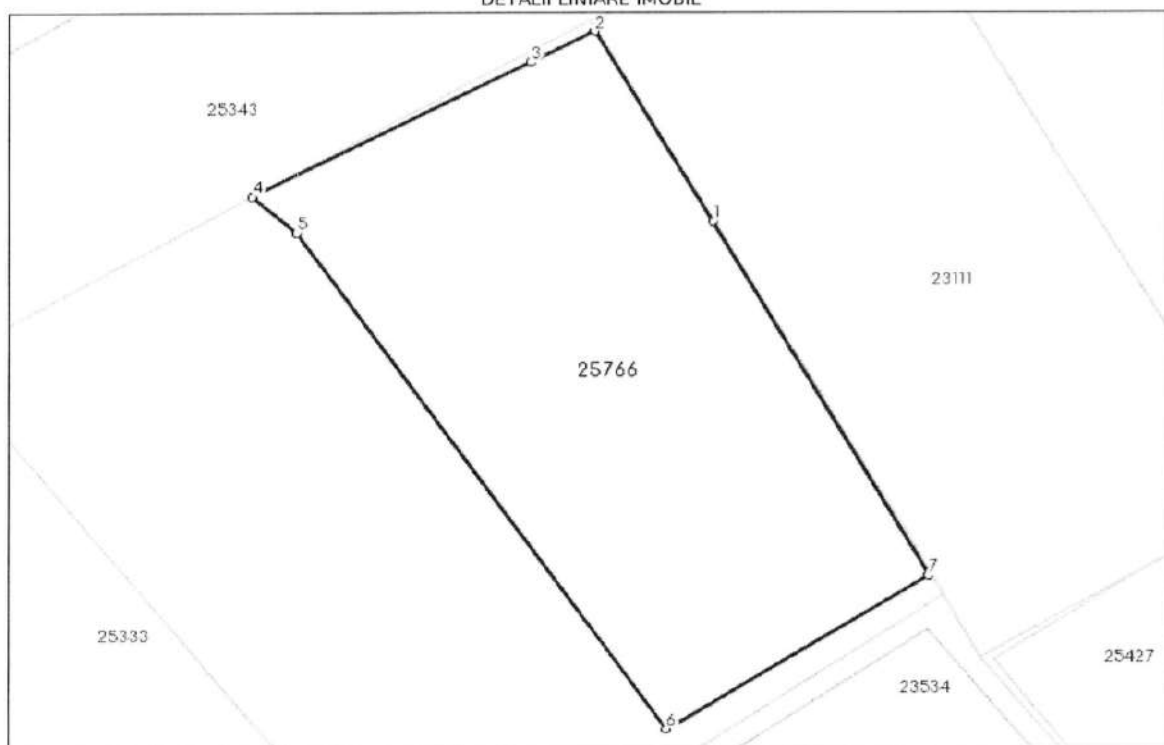
Adresa: Loc. Căndeasca, Jud. Calarasi, T15 P2

Comuna/Oraș/Municipiu: Belciugatele

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
25766	466	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 25766 / UAT Belciugatele

Incadrare in zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 25766 / UAT Belciugatele

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	466	15	2	
	TOTAL:		466			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	10.685
2	3	3.15
3	4	13.726
4	5	2.629
5	6	29.299
6	7	13.59
7	1	19.808

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CALARASI la data: 11-11-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Sanda Marina Mastacaneanu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25766 Belciugatele

Nr. cerere 61909
Ziua 02
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120593465



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Căndeasca, Jud. Calarasi, T15 P2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25766	Din acte: 500 Masurata: 466	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61909 / 02/11/2022	
Act Administrativ nr. 14, din 27/06/2003 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE; Act Administrativ nr. 7994, din 31/10/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE; Act Administrativ nr. 08, din 11/01/2010 emis de PRIMARIA COMUNEI BELCIUGATELE, Anexa;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BELCIUGATELE, CIF:3966419, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

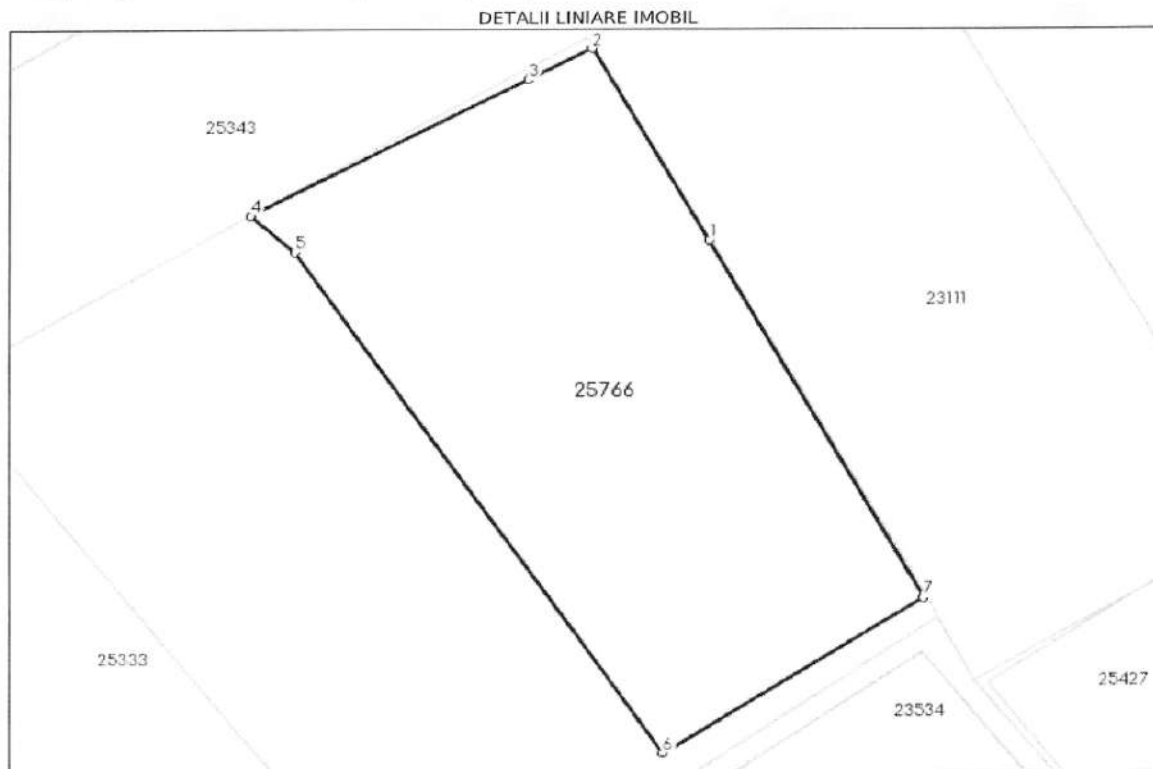


Carte Funciară Nr. 25766 Comuna/Oraș/Municipiu: Belciugatele
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25766	Din acte: 500 Masurata: 466	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	466	15	2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.685
2	3	3.15
3	4	13.726
4	5	2.629
5	6	29.299
6	7	13.59



Carte Funciară Nr. 25766 Comuna/Oraș/Municipiu: Belciugatele

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	19.808

** 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. 211.

Data soluționării,
14-11-2022

Asistent Registrator,
Chitu Elena

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



