



ROMÂNIA

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA**

HOTĂRÂREA NR. 4

Privind: închirierea prin licitație publică deschisă a spațiului în suprafață de 50 m.p din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în sesiune ordinară, la data de 29.01.2026, la care participă un număr de 13 consilieri comunali din numărul total de 13 aleși în funcție;

a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c) art. 7 alin. (2), art. 554, art. 859 alin. (2), art. 860, art. 863 lit. a) și d), art. 1650-1745 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 5 din Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 4 alin. (2), (3), ale art. 14 alin (2), (3), (4), ale art. 20 alin. (1), lit. c), h) și i) și ale art. 26 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

f) art. 96, alin. (3), art. 108, lit. c), art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 240, art. 309, art. 354, art. 355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

j) H.C.L. nr. 26 din 20.05.2020 privind aprobarea regulamentului propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri cu caracter normativ care se supun adoptării Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;

k) H.C.L. nr. 55 din 05.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;

l) H.C.L. nr. 58 din 18.12.2025 privind alegerea președintelui de sesiune pentru perioada ianuarie-martie 2026;

Luând act de:

a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 195 din 13.01.2026 ;

b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 196 din 13.01.2026;

c) avizul consultativ al comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț;

În temeiul art. 139 alin. (3), lit. a), art. 196 alin. (1), lit. a), art. 197 alin. (1), (2), (4), (5) și art. 198 alin. (1), (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind

Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 13 voturi „pentru”, 0 voturi „contra”, 0 „abțineri”, , adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu, având suprafață totală de 50 mp, amplasat în imobilul „Magazie”, situat în comuna Păușești-Măglași, str. Principală, nr. 24, aparținând domeniului privat al comunei, înscris în Cartea funciară nr. 35906, pentru funcționarea unui cabinet destinat desfășurării activității de servicii veterinare concesionate pe raza localității.

(2) Datele de identificare ale spațiului sunt prezentate în Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se însușește de către Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, Raportul de evaluare al imobilului identificat în Cartea funciară a localității Păușești-Măglași nr. 35906, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin, prevăzut în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aproba prețul de pornire la licitație de 140 lei/lună, rezultat din Raportul de evaluare nr. 123 din 30.12.2025, la care s-au adăugat cheltuielile determinate de întocmirea acestuia.

Art.3 (1) Închirierea spațiului se va realiza prin licitație publică, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(2) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de trei ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală sau mai mică decât perioada anterior contractată.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate prevăzut în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă Documentația de atribuire a licitației publice, pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, conform Anexei 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 (1) Se aprobă desemnarea de către consiliul local a trei reprezentanți titulari și a trei reprezentanți supleanți care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin Dispoziția Primarului comunei, după cum urmează:

A.Titulari:

- a) Traian MIHĂILESCU
- b) Claudiu-Dumitru IANȚUC
- c) Constantin DRĂGAN

B. Supleanți:

- a) Ion BĂJANU
- b) Narcisa-Elena BUHULETE
- c) Marius-Dumitru COTEA

(2) Se aprobă desemnarea de către consiliul local a trei reprezentanți titulari și a trei reprezentanți supleanți care să facă parte din comisia de

conestații ce va fi numită prin Dispoziția Primarului comunei, după cum urmează:

A. Titulari:

- a) Constantin DIN
- b) Mircea-Dumitru HOGEA
- c) Nicolae BERBECE

B. Supleanți:

- a) Constantin-Claudiu DUMITRU
- b) Mihai POPESCU
- c) Mircea-Cătălin CHITUC

Art.7 Se împuternicește primarul comunei să semneze contractul de închiriere a bunului descris la art. 1.

Art.8 Primarul comunei Păușești-Măglași, prin aparatul de specialitate asigură ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, prefectului județului Vâlcea și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Păușești-Măglași, în format electronic, la pagina de internet www.primariapausesti-maglasi.ro, în subeticheta „Hotărârile autorității deliberative,, , pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative și publicare, prin grija inspectorului din cadrul Compartimentului Monitorizarea procedurilor administrative.

Președinte de ședință,
Constantin DRĂGAN

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 4 /29.01.2026		
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	29/01/2026
2	Comunicarea către primar	29/01/2026
3	Comunicarea către prefectul județului	02/02/2026
4	Aducerea la cunoștință publică	02/02/2026
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../.....
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	02/02/2026

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 4 din 29.01.2026

Nr crt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafața de închiriat -mp-	Prețul minim al închirierii -lei/luna-	Durata închirierii -ani -	Destinația bunului	Situația juridică actuală
1	Sat Păușești-Măglași, str. Principală nr. 24, nr. cadastral 35906, CF nr. 35906	50 mp	140 lei/luna	3 ani	Birou	Domeniul privat

Președinte de ședință,
Constantin DRĂGAN

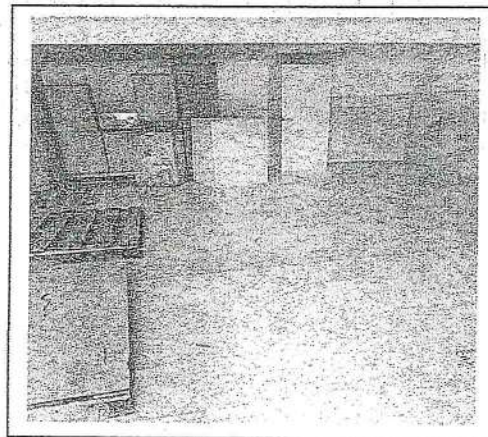
Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

42.11598/30.12.2025

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin (legitimatie nr. 18582)
Râmnicu Vâlcea, Str. General Magheru, Nr. 8, Județul Vâlcea
Tel. 0749123183, E-mail: sabin_vl2006@yahoo.com, sabinevalsrl@gmail.com

Nr. 123/30.12.2025

RAPORT DE EVALUARE



Bun imobil: Magazie construită din cărămidă în anul 1984, suprafață construită la sol = 50 m.p., situată în comuna Păușești Măglași, sat Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 35906-C5

Proprietar: UAT COMUNA PĂUȘEȘTI MĂGLAȘI, JUDEȚUL VÂLCEA

Client/Utilizator: UAT COMUNA PĂUȘEȘTI MĂGLAȘI

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
STĂVĂROIU SABIN
LEGITIMAȚIE NR. 18582

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris al evaluatorului Stăvăroiu Sabin

DECEMBRIE 2025

Scrisoare de transmitere

Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.: Stăvăroiu Sabin

Legitimația nr. 18582, Specializarea EPI și EBM

Către: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași

Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea

Stimați Domni, Stimate Doamne,

Îmi face plăcere să vă înaintez acest raport elaborat de evaluator Stăvăroiu Sabin, în calitate de membru ANEVAR, angajat pentru a furniza o estimare a redevenței/chiriei obținabile pentru spațiul „Magazie” aflat în proprietatea UAT Comuna Păușești Măglași.

Raportul de evaluare a fost elaborat conform termenilor și condițiilor din Contractul de prestări servicii încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași și Stăvăroiu Sabin expert contabil și expert evaluator, și pe baza documentelor puse la dispoziție de dumneavoastră.

Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori și nu va fi publicat, fiind confidențial.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, ținând seama exclusiv de utilizarea desemnată a evaluării, documentele puse la dispoziție, de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport.

Data 30.12.2025

Cu considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin

Telefon 0749123183, E-mail sabinevalsrl@gmail.com

CUPRINS

	<i>Pag.</i>
Sinteza raportului.....	4
Certificarea evaluatorului	7
1. Termenii de referință ai evaluării	
1.1. Identificarea evaluatorului	8
1.2. Identificarea clientului. Identificarea altor utilizatori desemnați	8
1.3. Identificarea proprietății imobiliare subiect	8
1.4. Moneda evaluării	9
1.5. Utilizarea desemnată a evaluării	9
1.6. Tipul și premisa valorii	9
1.7. Data evaluării	10
1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora ..	10
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale relevante	10
1.11. Utilizarea unui specialist	13
1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	13
1.13. Tipul raportului care va fi elaborat	14
1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	14
1.15. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	15
1.16. Riscul evaluării	15
2. Prezentarea datelor	
2.1. Date despre aria de piață, date despre proprietate și despre comparabile	16
2.2. Descrierea situației juridice	16
2.3. Descrierea terenului	17
2.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor	17
2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	18
2.6. Istoricul proprietății (incluzând vânzări anterioare și oferte/cereri curente)	18
2.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	18

3. Analiza pieței	18
3.1. Analiza cererii	19
3.2. Analiza ofertei	20
3.3. Analiza echilibrului pieței	20
4. Analiza celei mai bune utilizări	20
5. Evaluarea proprietății	24
5.1. Estimarea valorii construcției și a chiriei	25
6. Rezultatul și concluzia asupra valorii	29

Anexe

Sinteza raportului**Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)**

Evaluarea, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025, este acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu SEV.

Ordonanța Guvernului nr. 24/2011, la art. 2, alin. (2) menționează: „*Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat*”.

Identificarea proprietății imobiliare subiect: Magazie construită din cărămidă în anul 1984, suprafață construită la sol = 50 m.p., situată în comuna Păușești Măglași, sat Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 35906-C5.

Dreptul de proprietate evaluat: Drept absolut. Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că acesta (dreptul de proprietate) aparține Comunei Păușești Măglași. Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) „clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații”.

Destinatar: Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

Utilizatorul raportului (destinatarul) este Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași.

Raportul de evaluare este confidențial, evaluatorul neacceptând nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei/unor alte persoane.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia, în afara prevederilor legale.

Proprietar: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași.

Evaluator autorizat: Stăvăroiu Sabin, membru ANEVAR legitimație nr. 18582, specializarea EBM și EPI, cu sediul profesional în Râmnicu Vâlcea, strada General Magheru, nr. 8, județul Vâlcea, telefon mobil 0749123183, e-mail sabinevalsrl@gmail.com.

Utilizarea desemnată a evaluării: Estimarea chiriei de piață a construcției în scopul concesiunii/închirierii. Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori, fiind confidențial.

Tipul Valorii: Valoarea de piață (definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025).

Moneda evaluării. Valoarea va fi prezentată în lei.

Data evaluării:

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării: 30.12.2025.

Data raportului 30.12.2025.

Rezultatul și concluzia evaluării:

Opinia evaluatorului

Chiria obținabilă lunară ce poate fi percepută din închirierea spațiului situat la parter în suprafață de 50 m.p., este estimată la:

Chirie obținabilă = 100 lei/lună

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Considerente privind valoarea:

- Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de vânzători și cumpărători. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celor mai probabile prețuri care vor fi plătite, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii;
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, ținând seama exclusiv de utilizarea desemnată a evaluării, documentele puse la dispoziție, de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative, de aprecierile exprimate în prezentul raport, precum și de stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției;
- Valoarea declarată reprezintă o opinie, conform analizelor, datelor și informațiilor puse la dispoziție și obținute de la client.

Data raportului: 30.12.2025

Evaluator membru ANEVAR

Specializarea EPI și EBM

Stăvăroiu Sabin

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Stăvăroiu Sabin, în calitate de evaluator membru ANEVAR, legitimație nr. 18582, certific următoarele:

- Afirmățiile susținute în raport se consideră reale și corecte, fiind verificate în limita posibilităților;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data precizată în raport;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative și se constituie ca analize nepărtinitoare și imparțiale;
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunurilor imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Factorii care influențează valoarea au fost analizați în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar la data evaluării, precum și cele culese la data inspecției cu privire la zona și posibilitățile de dezvoltare a proprietății;
- Remunerarea evaluatorului se face la munca prestată și în niciun caz în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Dețin competențele necesare pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluator membru ANEVAR

Specializarea EPI și EBM

Stăvăroiu Sabin

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Stăvăroiu Sabin în calitate de evaluator autorizat membru ANEVAR, specializarea EPI și EBM, cu sediul profesional în municipiul Râmnicu Vâlcea, Str. General Magheru, Nr. 8, Jud. Vâlcea, Telefon, 0749123183, E-mail: sabinevalsrl@gmail.com, legitimație ANEVAR nr. 18582. Competența evaluatorului: Evaluator autorizat membru ANEVAR în domeniul - Evaluarea Proprietății Imobiliare; Evaluarea Bunurilor Mobile. Evaluatorul deține asigurare profesională de răspundere.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași.

Utilizatorul raportului (destinatarul) este: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Podul Sipotului, nr. 15, județul Vâlcea.

Raportul de evaluare este confidențial, evaluatorul neacceptând nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei/unor alte persoane.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia, în afara prevederilor legale.

1.3. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Bunul imobil evaluat este reprezentat de o Magazie construită din cărămidă în anul 1984, suprafață construită la sol = 50 m.p., clădire independentă cu regim de înălțime parter + 1 etaj, situată în comuna Păușești Măglași, sat Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 35906-C5.

Dreptul de proprietate evaluat: Drept absolut. Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că acesta (dreptul de proprietate) aparține Unității Administrativ Teritoriale Comuna Păușești Măglași. Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) „clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații”.

În vederea estimării valorii de piață, dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

1.5. Utilizarea desemnată a evaluării: Estimarea chiriei de piață a construcției în scopul concesiunii/închirierii. Raportul de evaluare va fi utilizat numai în acest scop.

1.6. Tipul și premisa valorii

Tipurile valorii descriu premisele sau cerințele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și utilizării desemnate a evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta evaluatorului selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, valoarea (conform SEV 102 Tipuri ale valorii, paragraful 10.1 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025).

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a chiriei de piață.

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

Pentru estimarea cuantumului chiriei în vederea concesiunii/închirierii, este necesară estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, valoare care s-ar putea recupera pe o anumită perioadă de timp. În acest sens, proprietatea este asimilată unei investiții, care trebuie recuperată într-un timp relativ scurt, astfel încât să se obțină o maximizare a profitului/veniturilor.

Metodologia de calcul a valorii de piață și a chiriei a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății, cantitatea de informații, precum și de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative formulate.

1.7. Data evaluării

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării este data de 30.12.2025. La această dată sunt valabile ipotezele semnificative de lucru, ipotezele speciale semnificative luate în calcul, precum și valorile estimate de către evaluator.

1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Procesul de documentare a început prin solicitarea de documente, date și informații în vederea identificării problemei de evaluare. Datele și informațiile obținute sunt sub responsabilitatea clientului, evaluatorul neasumându-și niciun fel de răspundere dacă acestea sunt viciate, incomplete / neconforme cu realitatea, aspect ce ar putea modifica rezultatele. Evaluarea s-a realizat exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziție de către client. Evaluatorul a procedat la stabilirea ipotezelor care stau la baza elaborării raportului. Informațiile obținute au fost analizate și interpretate din punct de vedere al evaluării. Construcția, la data inspecției, a putut fi inspectată.

1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documente puse la dispoziție:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 124930/17.11.2025.
- Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism, documente de recepție sau relevee;
- Alte surse de informații: Banca Națională a României (www.bnr.ro); Publicații privind piața imobiliară și pagini specializate pe internet – motoare de căutare, anunțuri cu ofertele de vânzare, cumpărare și închiriere de proprietăți imobiliare; Informații obținute în urma inspecției proprietății, precum și de la agenții imobiliare; Baza de date a evaluatorului.

1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale relevante

Ipotezele sunt 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 altor servicii de evaluare furnizate.

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune 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.

Evaluarea proprietății subiect are în vedere următoarele **ipoteze semnificative**:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție de către client fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă nicio garanție pentru acuratețe;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de către client prin documentele puse la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată;
- Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, precum și orice alte cerințe legale, necesare utilizării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Evaluatorul nu a primit documente și nu își asumă răspunderea în cazul în care sunt/au fost efectuate modificări neautorizate conform legislației în vigoare aplicabilă;
- Se presupune că bunul imobil este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Situația actuală și scopul (utilizarea desemnată) prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de evaluare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea celei mai probabile valori, în condițiile tipului

valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Nu au fost prezentate documente referitoare la starea activelor, modul de întreținere sau istoricul acestora. Nu au fost aduse la cunoștință despre existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau a proprietăților vecine, traversarea proprietății de către magistrale de utilități, situarea proprietății într-o zonă cu alunecări de teren, cutremur sau inundații, sau existența unor probleme structurale ale proprietății în integralitatea acesteia (teren, construcții, instalații etc.). Nu au fost investigate și nici inspectate acele părți ale proprietății care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, raportul neavând ca rol validarea integrității structurale sau a sistemului constructiv;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a efectuat alte investigații privind statutul juridic al imobilelor;
- Se presupune că legislația aplicabilă la data evaluării se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Bunurile sunt supuse condițiilor de piață prevalente la data evaluării și nu la altă dată.

Ipoteze speciale semnificative:

- Chiria de piață va fi calculată ținând cont și de prevederile legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, care se referă la recuperarea investiției;
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism;
- Clientul este responsabil pentru identificarea, prezentarea corectă și procedura de concesiune;
- Nu am identificat informații care să conducă la formularea de ipoteze speciale. Nici clientul și nici vreo parte posibil interesată nu au adus la cunoștința evaluatorului existența unor aspecte / date care diferă de datele existente la data evaluării, sau care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

1.11. Utilizarea unui specialist. Nu este cazul.**1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)**

Impactul factorilor *ESG semnificativi* ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, *activ* sau *datorie*. Factorii *ESG* pot influența *evaluările* atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care *ar trebui* luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: (a) poluarea aerului și a apei; (b) biodiversitatea; (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare); (d) apa curată și salubritatea; (e) emisiile de carbon și de alte gaze; (f) despăduririle; (g) dezastrele naturale; (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime); (i) gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: (a) relațiile cu comunitatea; (b) conflictul; (c) gradul de satisfacție a clienților; protecția datelor cu caracter personal și a vieții private; dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație); implicarea angajaților; egalitatea de gen și de rasă; starea de sănătate și bunăstarea; drepturile omului; condițiile de muncă; mediul de muncă.

Exemple de factori de guvernare pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: structura comitetului de audit; diversitatea și structura consiliului director; mita și corupția;

guvernanța corporativă; donațiile; standardele de raportare ESG și costurile de reglementare; remunerația personalului executiv; puterea instituțională; planificarea succesiunii manageriale; parteneriatele; activitatea de lobby politic; statul de drept; transparența; procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*.

Nu au fost luați în considerare factori ESG.

1.13. Tipul raportului care va fi elaborat

Tip raport: raport explicativ (narativ), detaliat, care cuprinde, fără a se limita la, următoarele: Sinteza raportului; Certificarea evaluatorului; Termenii de referință ai evaluării; Prezentarea datelor; Analiza pieței; Analiza celei mai bune utilizări; Evaluarea proprietății; Rezultatul și concluzia asupra valorii; Anexe raport de evaluare.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezenta evaluare a fost efectuată pentru scopul (utilizarea desemnată) declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Raportul de evaluare este confidențial, evaluatorul neacceptând nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei/unor alte persoane decât cele care au dreptul legal, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia, în afara prevederilor legale.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță raportat la proprietatea care face obiectul evaluării.

Raportul, în totalitate sau în parte, în mod deosebit concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului, **nu se publică și nici nu se mediatizează fără acordul scris prealabil al evaluatorului.**

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.15. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, cu ipotezele și ipotezele speciale relevante cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul etic al profesiei de evaluator.

1.16. Riscul evaluării

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, timp în care bunurile și condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia exprimată.

Având în vedere utilizarea desemnată a raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

2. Prezentarea datelor

2.1. Date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile

Comuna Păușești Măglași se află situată la aproximativ 10 km nord-vest de municipiul Râmnicu Vâlcea și este formată din satele: Păușești Măglași (reședința), Coasta, Pietrari, Ulmeșel, Valea Cheii și Vlăduceni. (sursa: <https://ro.wikipedia.org/> și <https://www.primariapausesti-maglasi.ro/>)

Comuna se învecinează la est cu comuna Vlădești, la vest cu comuna Stoenеști, la sud-est cu Ocnele Mari, la sud-vest cu comuna Bunești și la nord cu Băile Olănești.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Păușești-Măglași se ridică la 3.929 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.992 de locuitori.

Localizare: comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea, nr. cadastral 35906.

2.2. Descrierea situației juridice

Evaluarea dreptului de proprietate asupra terenului s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține Comunei Păușești Măglași. A fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru informare. Dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevede următoarele:

Art. 286 (1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2 - 4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ - teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

(4) Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Art. 303 (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ - teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

Art. 354 (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în terenul lor și care nu fac parte din domeniul public. (2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 355 Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Art 362 (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

2.3. Descrierea terenului

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

2.4. Descrierea construcțiilor

Construcția Magazin este identificată în extrasul de carte funciară nr. 35906 cu nr. cadastral 35906-C5, are regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 50 m.p. și a fost construită în anul 1984. Construcția a fost modernizată, dar nu au fost puse la dispoziție documente justificative în acest sens.

Caracteristici: Structură de rezistență din zidărie portantă și/sau schelet de beton armat, sarpantă din lemn și învelitoare; planșee de beton armat sau lemn; instalații electrice; tencuieli gletuite; zugrăveli lavabile; tâmplărie exterioară din pvc cu geam termoizolant; stare tehnică bună.

Zona seismică a localității este prevăzută în Normativ P 100/1992 și STAS 11-100/1993.

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a existenței unor modificări neautorizate a proprietății și nici dacă aceasta s-a confruntat cu probleme de structură, evaluarea realizându-se în ipoteza că aceasta (proprietatea) îndeplinește condițiile legale.

Din informațiile avute la dispoziție nu rezultă că imobilul ar fi situat în zonă de alunecări de teren sau în zonă inundabilă.

2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare. În prezentul raport de evaluare nu au fost evaluate bunuri mobile.

2.6. Istoricul proprietății (incluzând vânzări anterioare și oferte/cereri curente)

Nu au fost puse la dispoziție alte informații despre istoricul bunului imobil sau alte informații despre vânzări anterioare sau oferte/cereri curente.

2.7. Date privind impozitele și valoarea de impozitare

Sunt aplicabile prevederile Codului fiscal, coroborat cu hotărârile Consiliului local.

3. Analiza pieței

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este folosită pentru a determina dacă există piață pentru proprietatea imobiliară analizată.

Piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară nu se autoreglează și este de cele mai multe ori influențată atât de reglementările de la nivel central, cât și local.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de tranzacționare este lung. Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tipul proprietății analizate: construcție Magazin; regim de înălțime P+1 etaj; aria pieței definite din punct de vedere geografic este aria geografică raportată la județul Vâlcea.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și tipul proprietății evaluate, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică a spațiilor asimilate. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

3.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că, pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale și anume calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru concesiune sau închiriere. Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investițional, factori externi, precum și de scăderea nivelului creditării.

Cererea potențială pentru astfel de proprietăți este considerată în stagnare.

3.2. 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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Evaluatorul culege date și informații de la proprietari/intermediari dispuși să tranzacționeze proprietăți similare, pagini de internet, publicații locale etc. În zona analizată, nu au fost identificate oferte de închiriere/concesiune de astfel de bunuri imobile.

3.3. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este supusă unor modificări ciclice, caracterizate prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare, care au la bază evoluții macroeconomice, aspecte demografice și modificări în ceea ce privește veniturile populației, gradul de ocupare a forței de muncă etc.

Este dificil de estimat echilibrul pieței din cauza unui număr mare de factori care perturbă tranzacțiile, precum și de tipul proprietății analizate. În concluzie, raportul dintre oferta și cererea, indică o piață a cumpărătorului.

4. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, 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.

Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea proprietății dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este privită din două perspective:

- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin

demolarea oricăror amenajări;

- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite prin transformarea amenajărilor existente, precum lucrări de renovare, conversie sau modificare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii și anume: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.

În cazul proprietăților cu destinație specială, fiind adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr limitat de utilizări, există dificultăți în specificarea CMBU, acesta fiind de fapt continuarea utilizării actuale, dacă aceasta se dovedește a fi viabil (înțelegând prin acesta în cazul de față impusă).

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața proprietăților similare, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Trebuie menționat că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism din care să rezulte posibilitatea de dezvoltare, evaluarea realizându-se în ipoteza sunt îndeplinite toate condițiile legale.

Nu va fi realizată analiza în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea construcțiilor, având în vedere că pe teren există construcții care au valoare și nu se pune problema demolării lor.

Testarea CMBU

Trebuie considerate mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale activelor. Pentru a se ajunge la o opinie se vor aplica în ordine următoarele 4 teste: 1. Permisibilitatea legală; 2. Posibilitatea fizică; 3. Fezabilitatea financiară; 4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Testul 1 Permisibilitatea legală reduce substanțial numărul de variante de utilizare, fiind analizate (dacă aceste documente au fost puse la dispoziție) reglementările urbanistice și restricțiile de construire. Utilizările admise de certificatul de urbanism determină posibilitatea de dezvoltare/redezvoltare.

Testul 2 Posibilitatea fizică. Utilizarea unei proprietăți este afectată de: dimensiunea, forma suprafața, accesibilitatea, disponibilitatea și capacitatea utilităților publice, precum și de riscul producerii unor dezastre naturale.

Testul 3 Fezabilitatea financiară. După parcurgerea testelor 1 și 2, utilizările rămase sunt analizate pentru a determina capacitatea de a genera un venit, inclusiv prin vânzare și de acoperire a unor costuri de conversie, renovare sau modificare.

Testul 4 Productivitatea maximă. Este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată, dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile. Este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare care ar trebui dată unei proprietăți construite prin transformarea amenajărilor existente, precum lucrări de renovare, conversie sau modificare

a. Testul permisibilității legale

Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. În zona analizată se observă existența unor proprietăți comerciale (de exemplu: , sediu primărie, farmacie, market).

b. Testul posibilității fizice

Suprafața, accesul și localizarea se pretează unei utilizări comerciale. Nu se pretează unei utilizări industriale, rezidențiale sau agricole. Alte utilizări alternative pot fi luate în calcul dacă se demonstrează fezabilitatea acestor utilizări în zona analizată.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit. Toate utilizările din care rezultă fluxurile financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar.

d. Testul productivității maxime

Din aplicarea testelor a–c, nu au fost identificate utilizări alternative, deși ar putea să existe și alte utilizări. Utilizarea curentă poate fi considerată o utilizare intermediară, dacă se poate demonstra că există o utilitate potențială care să îndeplinească criteriile de mai sus. Având în vedere: tipul proprietății evaluate, suprafața și amplasarea acesteia; neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este utilizarea comercială.

Situații speciale în analiza CMBU

Pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare sunt fundamentale ipotezele analizei celei mai bune utilizări. În identificarea celor mai bune utilizări sunt necesare considerente speciale în abordarea unor situații cum ar fi:

4.1. Terenul în exces și terenul în surplus

Se poate identifica și determina suprafața de teren necesară susținerii utilizării existente sau a construcțiilor și a amenajărilor optime/ideale, prin analiza modului de dispunere a construcțiilor, spațiilor de parcare, zonei de depozitare, spațiului verde, pe amplasamentul subiect. Orice teren care este excedentar utilizării poate să fie teren în exces sau surplus.

Terenul în exces – reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente; el poate avea o cea mai bună utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a construcțiilor existente sau anticipate, iar dacă este vandabil sau are valoare pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat și apoi adăugată la valoarea proprietății imobiliare.

Terenul în surplus - reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente, dar nici nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ imobiliar. El nu are o cea mai bună utilizare și nu contribuie la valoarea proprietății.

La data evaluării: nu există teren în exces/surplus.

4.2. Utilizări neconforme legal. Reprezintă utilitatea care a fost stabilită și menținută legal, dar la momentul analizei nu mai este conformă cu noile reglementări urbanistice ale zonei în care este amplasată. Aceste reglementări interzic extinderea sau alte modificări importante care să permită continuarea utilizării neconforme.

4.3. Utilizări interimare. Reprezintă acea utilizare care poate să se schimbe în viitorul previzibil, fiind considerată cea mai bună utilizare. Dezvoltarea imediată a proprietății sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare viitoare este, de obicei, nefazabilă financiar în prezent.

4.4. Utilizări care în prezent nu sunt cele mai bune utilizări

În general cea mai bună utilizare este în aceeași categorie cu utilizarea curentă (clădire administrativă, construcție specială), însă multe construcții existente nu reprezintă CMBU a proprietății imobiliare, prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza

condițiilor externe. Există anumite amplasamente pentru care categoria generală de utilizări optime poate să se fi schimbat, de exemplu de la rezidențial la comercial.

4.5. Utilizări mixte

De cele mai multe ori CMBU a unui lot mare de teren implică mai multe utilizări: de exemplu, pe un teren cu suprafață mare s-ar putea construi în față un complex comercial, iar în spate case sau blocuri. Similar, o clădire poate avea mai multe utilizări, ca de exemplu la parter magazine, iar la etaj birouri.

4.6. Proprietăți cu destinație specială. În cazul unor proprietăți cu destinație specială, este dificil a se preciza cea mai bună utilizare, numărul de utilizări fiind limitat, uneori fiind chiar unic. CMBU este de fapt utilizarea actuală dacă este dovedită ca fiind viabilă.

Concluziile analizei CMBU

La data evaluării, conform documentelor puse la dispoziție și a informațiilor transmise, utilizarea curentă poate fi considerată o utilizare intermediară, dacă se poate demonstra că există o utilitate potențială care să îndeplinească criteriile de mai sus, inclusiv toate prevederile legale. Având în vedere tipul activelor evaluate, scopul prezentului raport, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative, modul de deținere al activelor, se poate concluziona că cea mai bună utilizare este cea comercială, îndeplinind cele 4 teste (permisibilitate legală; posibilitate fizică; fezabilitate financiară; productivitate maximă).

5. Evaluarea proprietății

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu pct. 40 și pct. 41 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 103 Abordări în evaluare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele trei abordări sunt: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost. Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin convertirea fluxurilor de numerar viitor într-o valoare curentă, utilizând metode de actualizare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Abordarea prin cost va fi utilizată având în vedere tipul construcției. Abordarea prin piață nu va fi utilizată nefiind comunicate/identificate comparabile. Similar, abordarea prin venit nu va fi utilizată având în vedere faptul că proprietatea nu este închiriată la data evaluării, utilizarea desemnată, datele și informațiile transmise și cele avute la dispoziție, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative etc.

5.1. Estimarea valorii construcției și a chiriei

Abordarea prin cost oferă 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. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii.

Înainte de aplicarea efectivă a unei metode, pentru o mai bună înțelegere a acțiunilor următoare trebuie să precizez diferența dintre costul de înlocuire și costul de reconstrucție. Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc. ale construcției subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Pentru a putea aplica această abordare, trebuie parcurși următorii pași :

1. Estimarea costului de înlocuire brut al construcțiilor;
2. Estimarea deprecierei totale a clădirilor;
3. Estimarea costului de înlocuire net;

Pentru estimarea costului de înlocuire al clădirii se utilizează una din sursele de informații recunoscute de piață, respectiv:

- Cataloage IROVAL: Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole – Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, 2010 și 2014, Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri rezidențiale 2011, Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale 2014; Indici de actualizare 2025-2026;
- Colecția MATRIXROM 1995 – Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965;
- Culegerea MATRIXROM – Îndrumarul tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe.

În vederea estimării costului de înlocuire au fost utilizate cataloagele publicate de IROVAL și enumerate mai sus, Indicii de actualizare 2025-2026.

Costul a fost calculat în Anexa nr. 1 la prezentul raport.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de cost și poate fi fizică, funcțională și externă (economică).

Deprecierea fizică – evidențiată de fisuri, defecte de structură, rosături etc, are două componente: deprecierea fizică recuperabilă (cuantificată prin costul de reducere a elementului la condiția de nou); deprecierea fizică nerecuperabilă (referitoare la elemente deteriorate care nu pot fi corectate în prezent din motive economice sau practice).

Deprecierea funcțională – dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului, instalațiilor și echipamentelor atașate. Aceasta poate fi recuperabilă (cuantificată prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare, precum și supradimensionări; costul trebuie să fie egal cu sau mai mic decât creșterea anticipată în valoare) sau nerecuperabilă (un elemente neinclus în costul de nou dar care ar fi trebuit

sau nu să fie inclus). Estimarea deprecierei funcționale a ținut cont de înălțimea interioară redusă (25%).

Deprecierea externă (economică) – cauzată de influențele negative provenite din exteriorul clădirii, și poate fi temporară sau permanentă. Poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății; localizarea proprietății în comunitate, regiune sau provincie; condițiile de pe piața locală. Estimarea se realizează fie prin capitalizarea pierderii de venit sau chirie atribuită influenței negative sau prin compararea vânzărilor de proprietăți similare care sunt subiect al influențelor negative, cu cele care nu sunt. Estimarea deprecierei (10%) s-a realizat având în vedere localizarea inferioară a construcției raportat cu alte construcții, construcția subiect nefiind la drum.

Stabilirea deprecierei fizice s-a estimat ținând seama de următoarele:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- Starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- Starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, perioada executării acestor lucrări.

Nivelul deprecierei fizice a clădirilor s-a determinat și ținând cont de "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții" Indicativ P135-99, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcțiilor constatată.

Estimarea deprecierei este prezentată în Anexa 1.

Cost net estimat:

Nr. crt.	Explicații	Lei	Euro
1.	Valoarea actualizată fără TVA la data evaluării (30.12.2025)	229.241	45.046
2.	Depreciere totală estimată	169.627	33.332
3.	Cost net estimat (rotunjit)	60.000	11.800
4.	Cost net estimat/m.p. (100 m.p. suprafață totală)	600	118

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Consideratii privind modul de estimare a redevenței/chiriei

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor, care sa stea la baza calculării „redevenței euro/mp/lună” după procedurile interne ale proprietarului.

În lipsa unei piețe active și coerente a închirierii/concesionării de astfel de proprietăți, este dificil de estimat o rată de capitalizare specifică. Din acest motiv, în mod uzual, determinarea redevenței/chiriei va avea în vedere prevederile legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la recuperarea investiției.

În tabelul de mai jos este prezentată estimarea chiriei lunare:

Nr. crt.	Estimarea chiriei lunare		
1.	Cost net estimat/m.p.	600 Lei	118 Euro
2.	Durată recuperare investiție	25 ani	25 ani
3.	Nr. de luni (25 ani x 12 luni)	300 luni	300 luni
4.	Chirie unitară lunară (rd.1/rd.3)	2 lei/m.p./lună	0,4 euro/m.p./lună

Chiria obținabilă lunară ce poate fi percepută din închirierea spațiului situat la parter în suprafață de 50 m.p., este estimată la:

Chirie obținabilă = 100 lei/lună

Valorile de mai sus nu includ TVA.

6. Rezultatul și concluzia evaluării

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării.

O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Am verificat procesul de evaluare asigurându-mă că informațiile pe care le-am avut la dispoziție și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată au condus la un raționament profesional coerent. Totodată, am reverificat datele și informațiile disponibile pe care le-am utilizat în procesul de evaluare pentru a mă convinge că acestea sunt autentice, pertinente și suficiente. O atenție deosebită am acordat revizuirii ipotezelor și ipotezelor speciale.

Criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată, asupra valorii proprietății subiect sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

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

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

Cantitatea informațiilor: 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.

Abordare	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Prin piață	-	-	-
Prin venit	-	-	-
Prin cost	✓	✓	✓

Apreciez în cazul de față, având în vedere cantitatea de informații și folosind raționamentul profesional, că cea mai adecvată abordare din punct de vedere al utilizării desemnate a evaluării, documentelor avute la dispoziție, ipotezele semnificative și a ipotezelor semnificative speciale, este abordarea prin cost.

În ceea ce privește precizia, menționez că am revizuit procesul de evaluare, rezultând corectitudinea calculelor din abordarea utilizate, coroborat cu încrederea în datele și informațiile disponibile.

Evaluarea a ținut cont de informațiile, documentele și datele avute la dispoziție, utilizarea evaluării și caracteristicile bunurilor, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative.

Rezultat:

Chiria obținabilă lunară ce poate fi percepută din închirierea spațiului situat la parter în suprafață de 50 m.p., este estimată la:

Chirie obținabilă = 100 lei/lună

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor avute la dispoziție, rămâne totuși o opinie, fundamentată pe analiza pieței proprietății la data evaluării. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport. Această valoare reprezintă percepția personală a evaluatorului cu privire la cel mai probabil preț cu care această proprietate ar fi adusă într-o piață competitivă și deschisă, cu toate condițiile necesare pentru o tranzacție corectă, vânzătorul și cumpărătorul acționând prudent și în cunoștință de cauză, și presupunând că prețul nu este afectat de stimuli anormali.

FIȘA EVALUARE CONSTRUCȚIE Abordarea prin cost

Sursa cost înlocuire: "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale", Ed. Iroval

Denumire construcție:	Scd (mp)	Sc (mp)
Rampă pompe		
Suprafață construită desfasurata (cf. doc)	100	50
Curs valutar - lei/euro	5.0890	

Estimarea costului de nou

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acđ (mp) sau altă UM	Cost actualizat lei/mp	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total actualizat inclusiv TVA (lei)	DVU (ani)	Varsta cronologică/efectivă (ani)	Depreciere	
											%	Lei
			1	2	3 = 1*2	4	5	6=(3*4*5)	7	8		
1	Magazie structura caramida	MAGZID	100	1914.30	191,430.00	1.000	0.983	188,176	100	41	41.00%	77152
2	Invellitoare	ITZNOND	50	161.30	8,065.00	1.000	0.983	7,928	50	41	82.00%	6501
3	Finisaje	B1S	100	169.80	16,980.00	1.000	0.983	16,691	80	41	51.25%	8554
4	Instalatii electrice	ELBUCVA	100	167.30	16,730.00	1.000	0.983	16,446	50	41	82.00%	13485

PIF cf. doc puse la dispozitie

An evaluare

Varsta cronologica

1984

2025

41 ani

Estimarea depreciării

CATEGORIE DEPRECIERE (TOTAL)	Coefficient deprecieri (%)	Valoare deprecieri (lei)
Depreciere fizică	46.1%	105.693
Depreciere funcțională	25.0%	57.310
Depreciere externă	10.0%	6.624
TOTAL DEPRECIERE		169.627

Lei

Depreciere fizica recuperabila		0
Depreciere fizica nerecuperabila - elemente cu vi		28541
Depreciere fizica nerecuperabila - elemente cu vi		77152
Depreciere functionala recuperabila		0
Depreciere functionala nerecuperabila		57310
Depreciere externa		6624
		169627

Estimare valoare de piata

Valoare de piata (rotunjit)	lei	60,000
-----------------------------	-----	--------

Euro
11800

Evaluator Autorizat
Stăvăruc



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35906 Pausesti-Maglasi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35906	2.966	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35906-C1	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:231 mp; PRIMARIA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1894.ARE 17 CAMERE.NU ARE LIFT SI CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA
A1.2	35906-C2	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:15 mp; CENTRALA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 2000
A1.3	35906-C3	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:39 mp; CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1974
A1.4	35906-C4	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:83 mp; MOARA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1984
A1.5	35906-C5	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:50 mp; MAGAZIE CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1984
A1.6	35906-C6	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:61 mp; GARAJ CONSTRUIT DIN LEMN IN ANUL 1984
A1.7	35906-C7	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:165 mp; REMIZA PSI CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1960
A1.8	35906-C8	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:28 mp; ANEXA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1974
A1.9	35906-C9	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	S. construita la sol:211 mp; SCOALA VECHE CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1902.ARE 3 CAMERE.NU ARE LIFT SI CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA
A1.10	35906-C10	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:94.2 mp; S. construita desfasurata:338.8 mp; Casa Dpartial+P+E+M, extinsa in 2020
A1.11	35906-C11	Jud. Valcea, UAT Pausesti-Maglasi, Loc. Pausesti-Maglasi, Str Principala, Nr. 24	Nr. niveluri:1; An construire:2010; S. construita la sol:7.6 mp; S. construita desfasurata:7.6 mp; Camera tehnica P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7949 / 01/03/2012		
Act Normativ nr. 281BIS, din 25/04/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COM.PAUSESTI MAGLASI	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
16231 / 26/04/2012		
Act Administrativ nr. Autorizatia de construire nr.2, din 17/01/2007 emis de Primaria comunei Pausesti-Maglasi (Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1059/24.02.2011);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL	A1.10
Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr.16232, din 26/04/2012 (intocmita de PFA Spinu Nicolae si avizata de Consilier IA Dumitrescu Magdalena Florii);		
B4	Se noteaza actualizare informatii tehnice.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36778 / 29/04/2024		
Act Administrativ nr. 3148, din 12/04/2024 emis de COMUNA PAUSESTI-MAGLASI;		
B6	Se actualizeaza informatiile tehnice ale imobilului de sub A1 reprezentand actualizare adresa imobil	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
50191 / 12/05/2025		
Act Administrativ nr. 2821, din 07/04/2025 emis de Primaria Comunei Pausesti-Maglas (certificat de atestare a edificarii si extinderii constructiilor realizate fara autorizatie de construire); Act Administrativ nr. 50191, din 12/05/2025 emis de OCPI Valcea (documentatie vizata de serviciul cadastru);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL 2) MOSOREANU MIHAELA, soti	A1.11
B8	Se actualizeaza informatiile cadastrale, in sensul extinderii constructiei C10 si informatiile tehnice cu privire la imobil, in sensul actualizarii vecinilor.	A1, A1.10
75323 / 17/07/2025		
Act Administrativ nr. 75322, din 21/07/2025 emis de OCPI VALCEA;		
B9	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.75322/17.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI

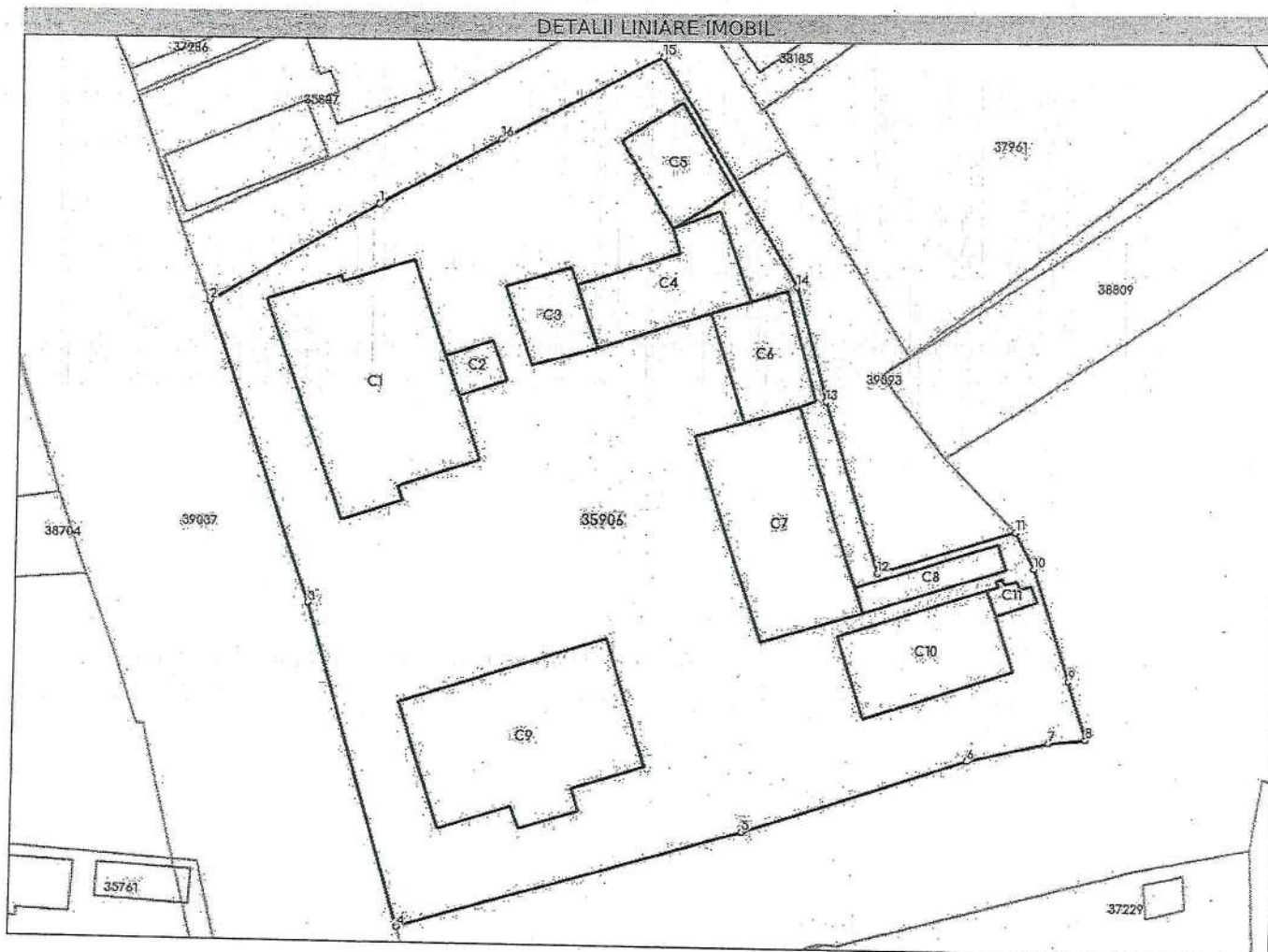
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16232 / 26/04/2012		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.2407, din 08/06/2005 (incheiat intre Primaria comunei Pausesti Maglasi si Mosoreanu Dumitru Dorel);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului de 200 mp, pentru o redeventa de 2.140 euro, pe o perioada de 25 ani, incepand cu 8.06.2005 pana la data de 08.06.2030 1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35906	2.966	

* 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	2.766	-	-	-	
2	curți construcții	DA	200	-	-	-	SUPRAFAȚA DE 200MP SE CONCESIONEAZĂ DOMNULUI MOSOREAN DUMITRU DOREL PE CARE A CONSTRUIT O CASĂ ȘI CENTRALA TERMICĂ

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35906-C1	construcții administrative și social culturale	231	Cu acte	S. construită la sol: 231 mp; PRIMĂRIA CONSTRUITĂ DIN CĂRAMIDĂ ÎN ANUL 1894. ARE 17 CAMERE. NU ARE LIFT ȘI CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ
A1.2	35906-C2	construcții anexă	15	Cu acte	S. construită la sol: 15 mp; CENTRALA CONSTRUITĂ DIN CĂRAMIDĂ ÎN ANUL 2000
A1.3	35906-C3	construcții anexă	39	Cu acte	S. construită la sol: 39 mp; CONSTRUITĂ DIN LEMN ÎN ANUL 1974
A1.4	35906-C4	construcții anexă	83	Cu acte	S. construită la sol: 83 mp; MOARA CONSTRUITĂ DIN CĂRAMIDĂ ÎN ANUL 1984
A1.5	35906-C5	construcții anexă	50	Cu acte	S. construită la sol: 50 mp; MAGAZIE CONSTRUITĂ DIN CĂRAMIDĂ ÎN ANUL 1984
A1.6	35906-C6	construcții anexă	61	Cu acte	S. construită la sol: 61 mp; GARAJ CONSTRUIT DIN LEMN ÎN ANUL 1984

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	35906-C7	construcții anexa	165	Cu acte	S. construită la sol:165 mp; REMIZA PSI CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1960
A1.8	35906-C8	construcții anexa	28	Cu acte	S. construită la sol:28 mp; ANEXA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1974
A1.9	35906-C9	construcții administrative și social culturale	211	Cu acte	S. construită la sol:211 mp; SCOALA VECHIE CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN ANUL 1902.ARE 3 CAMERE.NU ARE LIFT SI CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA
A1.10	35906-C10	construcții de locuințe	94,2	Cu acte	S. construită la sol:94.2 mp; S. construită desfășurată:338.8 mp; Casa Dpartial+P+E+M, extinsă în 2020
A1.11	35906-C11	construcții anexa	7,6	Cu acte	An construire:2010; S. construită la sol:7.6 mp; S. construită desfășurată:7.6 mp; Camera tehnica P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.221
2	3	26.682
3	4	28.261
4	5	29.871
5	6	19.631
6	7	6.903
7	8	3.07
8	9	5.025
9	10	9.937
10	11	3.472
11	12	11.951
12	13	15.057
13	14	9.748
14	15	21.991
15	16	15.13
16	1	11.483

** 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.

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

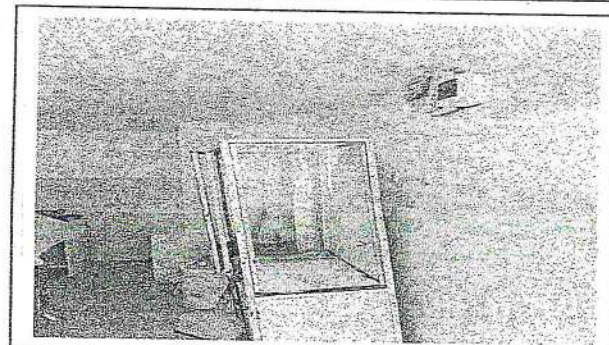
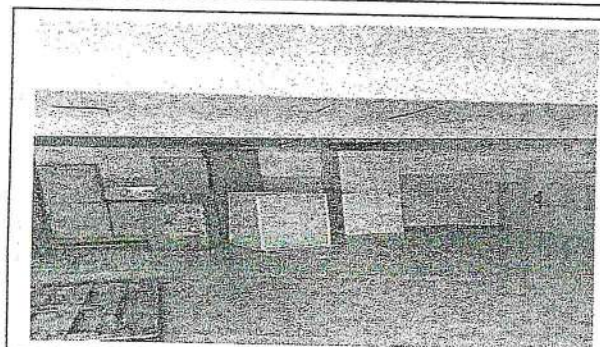
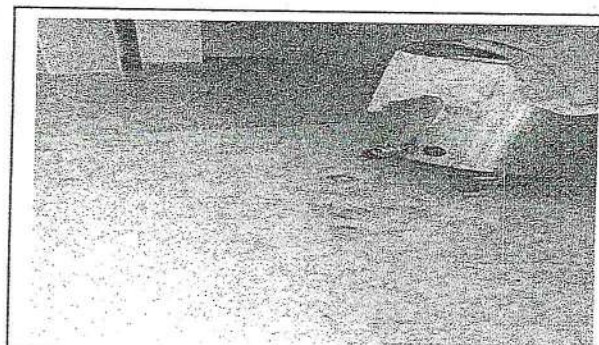
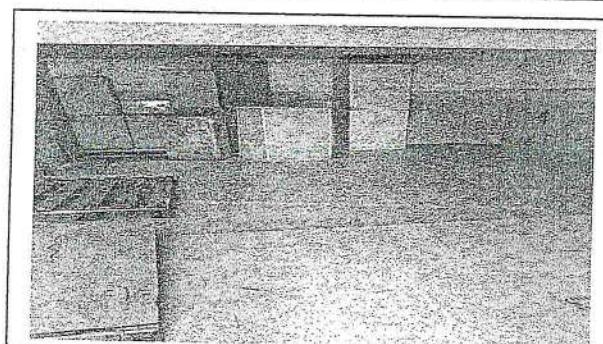
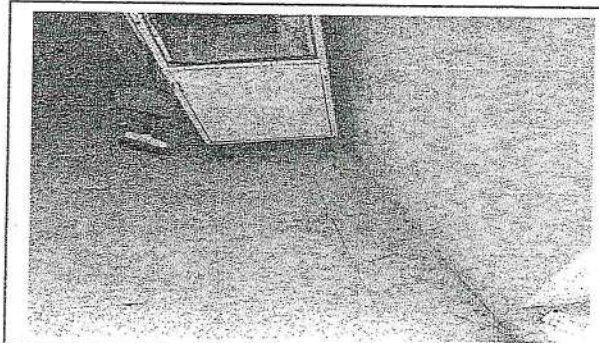
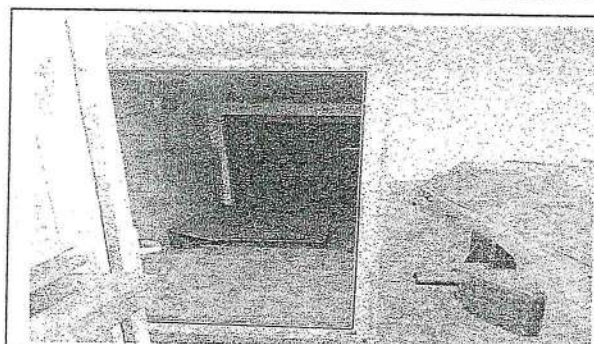
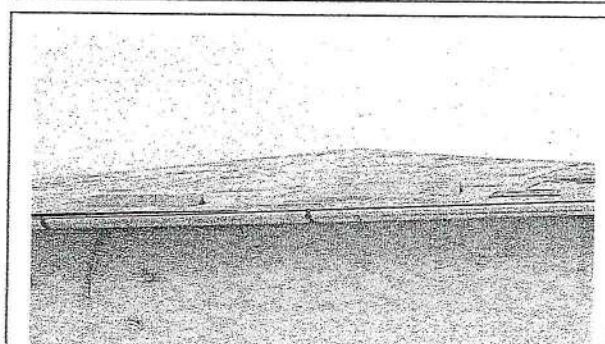
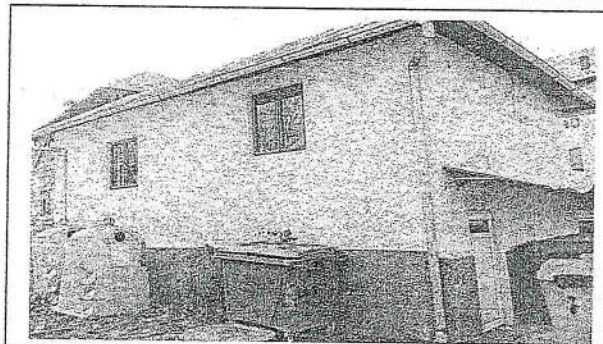
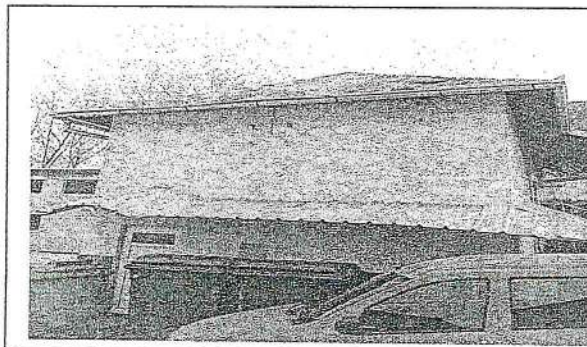
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/11/2025, 11:51

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

Construcția evaluată



Fotografii informative și orientative neputând asigura o imagine detaliată a proprietății

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică deschisă a spațiului în suprafață de 50 m.p din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea

1. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie spațiul în suprafață de 50 mp, amplasat în imobilul „Magazie”, situat în satul Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, liber, fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii:

Închirierea spațiului cu destinația de cabinet pentru desfășurarea activității de servicii veterinare concesionate, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării activităților de servicii veterinare concesionate. Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității și vor fi autorizați să desfășoare activități de servicii veterinare concesionate.

Închirierea este oportună din următoarele motive :

- a) din punct de vedere financiar va fi un câștig cert, real, pe termen mediu, făcându-se venit la bugetul local;
- b) din punct de vedere al mediului, prin închirierea acestui spațiu se vor respecta de către chiriaș toate prevederile legale privind protecția mediului.
- c) existența unui cabinet veterinar vine în întâmpinarea nevoilor cetățenilor comunei, în prezent nu există în comuna niciun cabinet veterinar.

3. Date privind bunul care se închiriază

Descriere: spațiul care se scoate la licitație este situat în localitatea Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24 și se compune din o cameră situată în clădirea înscrisă în CF nr. 35906, nr.cad. 35906 - C5.

Pentru asigurarea funcționalității spațiului propus spre închiriere cu destinația de cabinet pentru desfășurare activități veterinare concesionate, nu sunt necesare lucrări de reparații. Imobilul dispune de utilități: alimentare cu energie electrică. Spațiul necesită doar dotarea cu aparatura specifică activității propuse, care sunt în sarcina chiriașului.

4. Nivelul minim al chiriei

Având în vedere raportul evaluatorului autorizat Stăvăroiu Sabin, se propune nivelul valoric minim al chiriei de plecare la licitație de 140 lei/lună. Chiria se plătește lunar, până în data de 15 a fiecărei luni, începând cu data perfectării contractului de închiriere. Chiria se va actualiza anual cu rata inflației. Neplata chiriei timp de 2 luni consecutive atrage după sine rezilierea contractului de închiriere fără nici o altă somație.

5. Modalitatea de acordare a închirierii

În conformitate cu dispozițiile art. 333 alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, închirierea imobilului se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal;
- c) proportionalitatea ;
- d) nediscriminarea;
- e) libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din O.U.G. nr.57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. Durata estimată a închirierii

Închirierea se va face în baza unui contract prin care proprietarul va transmite unui ofertant selecționat – chiriaș pe o perioadă determinată, de 3 ani, dreptul și obligația de exploatare a spațiului, în schimbul unei chirii, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării consiliului local, cu o perioadă egală cu cea inițială.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian național și unul local, precum și pe pagina de internet a primăriei.

Termenele pentru realizarea închirierii vor fi respectate conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

Odată cu aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi și documentația de atribuire.

Președinte de ședință,
Constantin DRĂGAN

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**Privind închirierea prin licitație publică a unui imobil - spațiu –
aparținând domeniului privat al comunei Păușești-Măglași**

Documentația de atribuire cuprinde:

- A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- B. CAIETUL DE SARCINI**
- C. CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE**
- D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

Președinte de ședință,
Constantin DRĂGAN

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 1 Date de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației

Denumirea: COMUNA PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Cod fiscal: 2540643

Conturi Trezorerie:

- **RO14TREZ67121360250XXXXX** – închiriere spațiu, caiet de sarcini, taxă de participare

- **RO32TREZ6715006XXX006865** – garanție de participare

Adresa: Localitatea Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, județul Vâlcea

Telefon/fax: 0250776533

Art. 2 Obiectul licitației - descriere

Obiectul licitației publice îl constituie spațiul din imobilul „Magazie”, identificat astfel:

1. Spațiu în suprafață de 50 mp, nr. cadastral 35906, înscris în CF nr. 35906 Păușești-Măglași, din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, liber de sarcini.

Art. 3 Cadrul legislativ de referință privind procedura de închiriere este cuprins în prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 Oportunitatea închirierii imobilului

Motivele de ordin economic și financiar care justifică închirierea spațiului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- din punct de vedere al mediului, spațiul nu se încadrează în zonele de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, ci se pretează destinației propuse, astfel încât nu se impun reglementări sau avize speciale, cu excepția celor obișnuite.

Art. 5 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

5.1 Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor art. Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2 Promovarea pe piață a ofertei de închiriere spațiului descris la art. 2 se va face prin publicare, cu cel puțin 20 (douăzeci) de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a comunei Păușești-Măglași www.primariapausesti-maglasi.ro.

5.3 Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către proprietar și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b. informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c. informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d. informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

5.4 În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite garanția de participare la licitație în cuantum de 200 lei.

5.5 Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei comunei Păușești-Măglași, până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.

5.6 Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

5.7 Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

5.8 Garanția de participare a ofertantului câștigător se restituie după semnarea contractului de închiriere.

5.9 Proprietarul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau în format electronic, documentația de atribuire, în cel mult 2 (două) zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acestora.

5.10 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) *a plătit taxele privind participarea la licitație, contravaloarea Caietului de sarcini, inclusiv garanția de participare;*
- b) *a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitației, în termenele prevăzute în documentația de licitație;*
- c) *are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.*

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau ligidare.

5.11 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 (trei) ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, ori i s-a reziliat contractul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 (trei) ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.12 (1) Va fi exclus dintr-o procedură pentru închiriere unui imobil aparținând domeniului privat al comunei Păușești-Măglași, orice ofertant care se află în oricare din următoarele situații:

a) este insolubil sau în stare de faliment, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate,

b) face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus,

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local,

d) a furnizat informații false în documentele de calificare,

e) a comis o greșală gravă în materie profesională, pe care proprietarul o poate invoca, aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție,

f) nu a achitat valoarea taxei de participare ori a caietului de sarcini,

g) oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, nu a depus toate documentele solicitate de către organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conform cu originalul,

h) documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit,

i) prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pronire stabilit și aprobat prin hotărâre a consiliului local.

(2) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant, dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

5.13 (1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

(2) Proprietarul are obligația de a răspunde în mod clar complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor punctului 5.13 alin. 2, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2 de la prezentul punct, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

5.14 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile pentru imobilul care face obiectul licitației.

(2) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile pentru imobilul descris, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație după trecerea a cel puțin 21 (douăzecișiuna) de zile de la data precedentei.

(3) Runda a doua a licitației se va organiza cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă la data respectivă se prezintă numai câte un ofertant/solicitant pentru imobilul scos la închiriere, imobilul respectiv va fi închiriat acestuia, dacă îndeplinește condițiile de calificare, în condițiile și la prețul minim prevăzute în caietul de sarcini.

(4) Dacă nici la al doilea termen nu se oferă cel puțin prețul de pronire, bunul imobil se consideră retras de la închiriere, încheindu-se proces-verbal de constatare.

(5) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de eligibilitate și valabilitate prevăzute în documentația de atribuire și în caietul de sarcini.

Art. 6 Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor

(1) Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor vor fi alcătuite dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 (cinci), numiți prin dispoziție a primarului sau prin hotărârea de aprobare a documentației de licitație, după cum urmează:

- a. președinte cu drept de vot;
- b. membri cu drept de vot;
- c. secretar fără drept de vot;
- d. membri supleanți.

(2) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu pot fi membri ai comisiei de evaluare a ofertelor în cadrul procedurii de licitației publice.

(3) Membrii comisiei de evaluare, de soluționare a contestațiilor și membrii supleanți au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele depuse.

(4) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de către organizatorul licitației dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(6) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(7) Comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările

și completările ulterioare. Drept urmare, nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de închiriere la licitație următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II - lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II - lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II - lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(10) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(11) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul - limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(12) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(13) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(14) Membrii comisiei de evaluare au următoarele atribuții:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor - verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(15) Secretarul comisiei va avea următoarele atribuții:

a) primește ofertele

b) întrunește comisia

c) întocmește procesul-verbal al ședinței de licitație publică

d) întocmește raportul pe care îl înaintează primarului comunei Păușești-Măglași

e) trimite către ofertanți adresa de admitere/respingere a ofertelor

(16) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(17) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(18) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

B. CAIETUL DE SARCINI

Pentru închirierea prin licitație publică a unui imobil – spațiu – aparținând domeniului privat al comunei Păușești-Măglași

Art. 1 Informații generale privind obiectul închirierii

(1) Obiectul licitației publice îl constituie un imobil – spațiu aparținând domeniului privat al comunei Păușești-Măglași, identificat astfel: spațiu în suprafață de 50 mp, situat pe strada Principală nr. 24, sat Păușești-Măglași, nr. cadastral 35906, înscris în CF nr. 35906 Păușești-Măglași.

(2) Imobilul descris la alineatul 1 din prezentul articol nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică locală este parte în proces, nu face obiectul unor cereri reconstituire a dreptului de proprietate formulate în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar și nici a unor notificări depuse în conformitate cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și nu este afectat de rețele edilitare.

Art. 2 Elemente de preț

(1) Participanții la licitație vor depune o singură ofertă de preț pentru imobilul pe care vor să-l închirieze. Pentru fiecare ofertă depusă se va achita o taxă de participare la licitație în cuantum de 200 lei și contravaloarea Caietului de sarcini de 200 lei.

(2) Garanția de participare la licitație este în cuantum de 200 lei.

(3) Taxa de participare, contravaloarea Caietului de sarcini și garanția de participare se vor achita la casieria Primăriei comunei Păușești-Măglași sau în conturile comunei Păușești-Măglași **RO14TREZ67121360250XXXXX** (taxa de participare, contravaloarea Caietului de sarcini, prețul adjudecat al terenului licitat) și **RO32TREZ6715006XXX006865** (garanția de participare), până la data limită de depunere a ofertei.

(4) Nivelul minim de pornire a licitației

- *Prețul de pornire al licitației este de 100 lei/lună, conform Raportului de evaluare nr. 123 din 30.12.2025*

(5) La prețul minim de închiriere se adaugă cheltuielile ocazionate de întocmirea/elaborarea rapoartului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, rezultând un preț de pornire de 140 lei/lună.

(7) Fiecare ofertant este obligat să depună taxa de participare și garanția de participare pentru imobilul licitat.

(8) Ofertanților ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, li se va returna garanția de participare, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

(9) Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) *când ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;*

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

(10) Garanția de participare a ofertantului câștigător se va restitui după semnarea contractului de închiriere

(11) Documentele de plată privind taxa de participare, garanția de participare și contravaloarea Caietului de sarcini se vor prezenta, în original, de către toți ofertanții, la Primăria comunei Păușești-Măglași, atașate la formularul "Scrisoare de înaintare".

(12) Ofertele care nu sunt însoțite de documentele de plată menționate la alineatul anterior, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

Art. 3 Condițiile de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit taxa de participare la licitație, contravaloarea Caietului de sarcini, inclusiv garanția de participare.

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitației, în termenele prevăzute în documentația de licitație.

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 (trei) ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, ori i s-a reziliat contractul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 (trei) ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art. 4 Modul de întocmire și prezentare a ofertei

(1) Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele vor fi redactate în limba română.

(3) Ofertele se depun, într-un singur exemplar, la Registratura Primăriei comunei Păușești-Măglași, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de instituția anterior menționată, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(4) Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

a) fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;

d) buletinul/cartea de identitate pentru ofertanți persoane fizice;

- e) certificatul de înregistrare al societății la Oficiul registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
 - f) actul constitutiv al societății comerciale;
 - g) ultimul bilanț contabil;
 - h) împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (dacă este cazul);
 - i) certificat constatator privind obligațiile de plată către bugetul consolidat al statului eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
 - j) certificat privind plata obligațiilor fiscale către bugetul local al comunei Păușești-Măglași eliberat de Compartimentul Taxe și Impozite din cadrul Primăriei comunei Păușești-Măglași, din care să reiasă că nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
 - k) cazierul judiciar;
 - l) alte documente relevante care se consideră necesare la desfășurarea licitației (formulare):
 - Cerere de înscriere la licitația publică deschisă, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular **F1**);
 - Declarație privind eligibilitatea operatorului economic (Formular **F2**);
 - Fișa privind candidatul/ofertantul (Formular **F3**);
 - Formular de ofertă financiară (Formular **F4**);
 - Declarație privind veridicitatea actelor depuse (Formular **F5**).
- (5) Plicul exterior va conține toate documentele solicitate de autoritatea publică locală, iar pe lângă aceste va conține și un plic mic în interior, care va reprezenta oferta financiară (F4).
- (6) **Plicul interior** va conține oferta propriu-zisă, în care se va înscrie numele și prenumele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia, după caz.
- (7) Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru imobilul licitat.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

- (13) Plicurile sigilate vor fi predate de către Registratură, după înregistrare (număr, dată, oră), secretarului comisiei de evaluare a ofertelor.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute de art. 3 alin. 1 din prezentul caiet de sarcini.
- (15) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un **proces-verbal în care se vor menționa ofertele valabile**, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport pe care îl transmite autorității contractante**.
- (17) În termen de **3 (trei) zile lucrătoare** de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 4 din prezentul Caiet de sarcini.

Art. 5 Desfășurarea licitației

- (1) La ședința licitației organizată pentru închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Tăuteu, participă numai membrii Comisiei de evaluare, numiți prin hotărârea consiliului local/dispoziția primarului, precum și participanții care au depus oferta.
- (2) Licitația este condusă de președintele Comisiei de evaluare sau de supleantul acestuia.
- (3) La data, ora și locul specificate în anunțul publicitar pentru desfășurarea licitației, președintele Comisiei de evaluare anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia, face identificare ofertelor depuse și a ofertanților prezenți și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru ținerea ședinței.
- (4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare va elimina ofertele care nu respectă prevederile art. 4 alin. 2-7 din prezentul Caiet de sarcini.
- (5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de art. 4 alin. 2-7. În caz contrar, se aplică prevederile art. 4 alin. 18.
- (6) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei,
- (7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal, în care se va preciza rezultatul analizei și se va semna de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul Caiet de sarcini.

(9) În urma analizării ofertelor financiare de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal, în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(10) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de la alin. 9, Comisia de evaluare întocmește, un termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(11) În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(12) Raportul menționat la alin. 11 se depune la dosarul licitației.

(13) Ședința publică de deschidere a ofertelor se declară închisă numai după ce procesul-verbal de ședință se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. În cazul în care, unul sau mai mulți participanți, refuză semnarea procesului-verbal (chiar și cu obiecții), Comisia de evaluare a ofertelor consemnează în procesul-verbal acest fapt.

Art. 6 Determinarea ofertei câștigătoare

(1) În cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu.

(2) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire.

(3) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(4) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are cea mai mare pondere, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(5) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei.

(6) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute de art. 5 alin. 9, Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(7) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare.

(8) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite, spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 (douăzeci) de zile de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului.

(9) Autoritatea contractantă are obligația de a informa/notifica ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(10) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(11) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

(12) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

(13) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(14) Pentru ce-a de-a doua procedură de licitație, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(15) Ce-a de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 4 alin. 1-12 din prezentul Caiet de sarcini.

Art. 7 Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

(1) Comuna Păușești-Măglași are dreptul de a anula licitația publică în următoarele situații:

- a) nu au fost depuse minim 2 (două) oferte eligibile;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare;
- c) ofertele au fost depuse după dat și ora limită de depunere precizate în anunțul de participare;
- d) ofertele nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită prin documentația de atribuire;
- e) ofertele au fost depuse de către persoane fizice/juridice care nu îndeplinesc unul sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite în instrucțiunile pentru ofertanți și în Caietul de sarcini;
- f) prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit de experul evaluator și aprobat de Consiliul Local al comunei Tăuteu;
- g) ofertanții au mențiuni înscrise în cazierul judiciar;
- h) ofertanții au impozite și taxe neplătite la domiciliul sau sediul acestora;
- i) ofertanții au impozite și taxe neplătite la Primăria comunei Tăuteu.

Art. 8 Raportul procedurii

(1) Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare al închirierii imobilului prin licitație publică și se încheie, în două exemplare originale.

(2) Un exemplar al raportului procedurii se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului.

Art. 9 Negocierea directă

Desfășurarea licitației se aplică, prin asimilare, și procedurii de negociere directă, cu nuanțările corespunzătoare.

Art. 10 Procedura de anulare a atribuirii contractului

(1) Prin excepție, autoritatea contractantă are dreptul de anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alineatului 1, se consideră afectată procedura de licitație publică în cazul în care, în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare al procedurii de licitație, se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- a. transparența;
- b. tratamentul egal;
- c. proporționalitatea;
- d. nediscriminarea;
- e. libera concurență;
- f. conflictul de interese.

Art. 11 Procedura de contestare a licitației

(1) Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la Registratura Primăriei comunei Păușești-Măglași, în condițiile stabilite de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 24 (douăzecișipatru) de ore sau în prima zi lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației.

(2) Contestația va fi soluționată de Comisia de soluționare a contestațiilor, în termen de 48 (patruzecișiopt) de ore, de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

(3) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de o zi lucrătoare, spre avizare, primarului comunei Păușești-Măglași.

(4) În cazul în care contestația este fondată, Comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca Raportul procedurii și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(5) După avizarea de către primarul comunei Păușești-Măglași, hotărârea va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 (două) zile de la data avizării.

(6) În cazul în care, prin hotărârea Comisiei de soluționare a contestațiilor, se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației publice.

(7) În cazul în care, prin hotărârea Comisiei de soluționare a contestațiilor, licitația este anulată, procedura de închiriere prin licitație publică va fi reluată, stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 (douăzeci) de zile.

(8) Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de închiriere până la soluționarea ei.

Art. 12 Dispoziții finale

(1) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de închiriere, în formă autentică, în termen de maxim 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6 alin. 12

(2) Chiria se plătește în lei, până în data de 15 a fiecărei luni, începând cu data perfectării contractului de închiriere. Chiria se va actualiza anual cu rata inflației. Neplata chiriei timp de 2 luni consecutive atrage după sine rezilierea contractului de închiriere fără nici o altă somație.

Art. 13 Sancțiuni

(1) Neîncheirea contractului într-un termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data împlinirii termenului poate atrage plata de daune-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata de daune-interese.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. 1-2 din prezentul articol se stabilesc de Tribunalul Vâlcea, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care, ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere sau, în cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră, autoritatea contractantă va declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, autoritatea contractantă nu poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză e află într-o situație de forță majoră, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situațiile prevăzute la alin. 4-5 din prezentul articol, nu există o ofertă admisibilă clasată pe locul doi, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura în condițiile legii.

C. CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI, cu sediul în PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI, strada Principală nr. 24, CF 2540643, reprezentată prin _____, având funcția de PRIMAR al comunei, în calitate de LOCATOR

și

_____ cu sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, cod fiscal _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin dl/dna _____, în calitate de _____, posesor al BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, domiciliat în localitatea _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, tel. _____, în calitate de LOCATAR,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

Art.1 Locatorul asigură locatarului folosința spațiului cu suprafață 50 mp, compus dintr-o cameră, amplasat în imobilului „Magazie”, situat în comuna Păușești-Măglași, str. Principală, nr. 24, aparținând domeniului privat al Comunei Păușești-Măglași, în vederea desfășurării activității de servicii veterinare concesionate pe raza comunei, identificate conform Anexei ce face parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.2 Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art.3 Locatorul predă locatarului bunul închiriat pe bază de proces verbal, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, care va constitui anexă la contractul de închiriere.

Art.4 Locatorul predă locatarului bunul închiriat în bună stare.

Art.5 Bunul care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării activității de servicii veterinare concesionate pe raza comunei Păușești-Măglași.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.6 Prețul închirierii, respectiv chiria este de _____ lei/lună. Chiria va fi plătită la data de 15 ale lunii, pentru luna în curs, în contul RO41TREZ67121300205XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Râmnicu Vâlcea sau prin depunere de numerar la casieria Primăriei Păușești-Măglași.

DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.7 Obligațiile locatarului

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 20 de zile de la data constituirii garanției.
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.
- f) să rezilieze unilateral contractul de închiriere din motive temeinice pentru realizarea unor investiții de interes public.

Art.8 (1) Obligațiile locatarului

- a) să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
 - b) să asigure curățenia în spațiul respectiv și în împrejurimi;
 - c) să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege
 - d) să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul riscurilor;
 - e) să își achiziționeze instinator de la o firmă autorizată;
 - f) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
 - g) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
 - h) să folosească spațiul conform destinației sale;
 - i) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
 - j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - k) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului ;
 - l) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 - m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- (2)** Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al UAT Comuna Păușești-Măglași și cu respectarea Legii nr. 50/1991, după caz. Totodată, UAT Comuna Păușești-Măglași poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.
- (3)** Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

(4) Să constituie o garanție de buna executie pentru primul an de activitate care reprezintă contravaloarea a doua chirii lunare.

V. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.9 Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Art.10 Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive și neîntregirea garanției, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Art.11 În cazul în care locatarul nu plătește chiria la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere de 0,15% pe zi, calculate la suma datorată începând cu ziua imediat următoare scadenței până în data plății inclusiv, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Art.12 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul Primăriei Comunei Păușești-Măglași la reținerea contravalorii acesteia din garanție și să inițieze procedurile legale de executare silită prevăzute, pentru recuperarea sumelor datorate. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția, într-un termen de 30 zile de la data notificării.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.13 Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Art.14 Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 30 de zile.

Art.15 Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art.16 În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Art.17 Închirierea poate înceta în alte situații expres prevăzute de lege.

VII. LITIGII

Art.18 Eventualele litigii care ar putea interveni în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Art.19 Utilizarea căilor de atac se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.20 Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

IX. ALTE CLAUZE

Art.21 Reclamațiile referitoare la executarea contractului se vor face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire etc.).

Art.22 Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

Art.23 Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 exemplare originale.

LOCATOR,
Comuna Păușești-Măglași

LOCATAR,

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

(denumire ofertant)

Nr. ____/____

CERERE DE ÎNSCRIERE

la licitația publică din data de _____._____._____, pentru închirierea unui spațiu în imobilului „Magazie”, situat în comuna Păușești-Măglași, str. Principală nr. 24, în vederea desfășurării unor activități

Prin prezenta, _____ cu sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, cod fiscal _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin dl / dna _____, în calitate de _____, posesor al CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, domiciliat în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, tel. _____, care este împuternicit/ă să reprezinte interesele în calitate de ofertant, la licitația din data de _____, care se va desfășura la sediul Primăriei Comunei Păușești-Măglași, solicităm înscrierea la licitație.

Menționăm că ne-am însușit documentația de atribuire pentru licitația publică și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul legal stabilit, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției.

REPREZENTANTUL FIRMEI _____
(nume și prenume) _____

(semnătura)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul/Subsemnata.....,
fiul/fiica lui și al/a
....., născut/născută la data deîn
....., județul,
domiciliat/domiciliată în localitatea,
str., nr., bl., sc., ap.,
legitimat/legitimată cu CI seria nr., cunoscând
prevederile art.326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar
că documentele depuse corespund realității și veridicității.

Data

Semnătura

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon / fax

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Obiect de activitate

9) Nr. Cont

10) Banca

11) Capitalul social (lei)

12) Cifra de afaceri (lei)

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal

Data,

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a bunului imobil
în suprafață de 50 mp.

Subsemnatul(a),
reprezentant al....., în calitate de ofertant la
licitația publică a bunului imobil în suprafața de 50 mp ce aparține
proprietății private a UAT Comuna Păușești-Măglași, județul Vâlcea, situat
în satul Păușești-Măglași, str. Principală nr. 24, organizată de UAT Comuna
Păușești-Măglași, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor
aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul
sindic;
- b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor
de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general
consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau
în țara în care este stabilit);
- c) în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a
obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt
pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei
instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale
sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- e) în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei
instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații
criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- f) la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de
operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă
candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca
subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- g) informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării
îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în
fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în
scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de
care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu
realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind
falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal

Data întocmirii

OFERTANT,
PERSONĂ
FIZICĂ/JURIDICĂ _____
DOMICILIUL/SEDIUL
localitatea _____ str. _____ nr _____, bl. _____, sc. _____,
ap _____, județul _____
CNP/CUI _____

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închirierea bunului –imobil în suprafață de 50 mp

Către,

**Comuna Păușești-Măglași, str. Principală nr. 24, județul
Vâlcea**

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, particip la licitația din data de _____, ora _____, organizată de Primăria Comunei Păușești-Măglași, pentru închirierea imobilului situat în comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, str. Principală nr. 24, cu nr. cadastral 35906, pentru care oferim o chirie de _____/lună.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem imobilul pe o durată de 3 (trei) ani, de la data încheierea contractului.

Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul chiriei sau alte prevederi ale ofertei.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Declar că voi respecta destinația bunului-imobil de 50 mp., stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. ____/_____, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod Administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

Data,

Semnătura ofertantului,



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR. 3

Privind: aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de 29.01.2026, la care participă un număr de 13 consilieri comunali din numărul total de 13 aleși în funcție;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 4, art. 6 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2), art. 863, lit. f) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 5 din Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 240, art. 354, art. și art. 357 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 152 alin. (1) din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 4 din H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, orașelor, al municipiilor și al județelor;
- j) capitolului IX din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- k) H.C.L. nr. 26 din 20.05.2020 privind aprobarea regulamentului propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri cu caracter normativ care se supun adoptării Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;

- l) H.C.L. nr. 55 din 05.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
m) H.C.L. nr. 58 din 18.12.2025 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada ianuarie-martie 2026;

Luând act de:

- a) proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași;
b) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre inițiat de primarul comunei, înregistrat sub nr. 193 din 13.01.2026;
c) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 194 din 13.01.2026;
d) avizul consultativ al comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț;

Având în vedere Raportul de evaluare clădiri, construcții speciale și terenuri aparținând UAT Comuna Păușești-Măglași întocmit de S.C. Incorso Consult;

Ținând cont de procesul-verbal nr. 130 din 12.01.2026 întocmit de Comisia specială întocmirea/modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Comunei Păușești-Măglași prin care se propune actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași;

În temeiul art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1), lit. a), art. 197 alin. (1), (2), (4), (5) și art. 198 alin. (1), (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 13 voturi „pentru”, 0 voturi „contra”, 0 „abțineri”, , adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Păușești-Măglași, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Primarul comunei, prin aparatul său de specialitate aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, prefectului județului Vâlcea și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Păușești-Măglași, în format electronic, la pagina de internet www.primariapausesti-maglasi.ro, în subeticheta „Hotărârile autorității deliberative,, , pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor

autorității deliberative și publicare, prin grija inspectorului din cadrul Compartimentului Monitorizarea procedurilor administrative.

Președinte de ședință,
Constantin DRĂGAN

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 3/29.01.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată	29/01/2026	
2	Comunicarea către primar	29/01/2026	
3	Comunicarea către prefectul județului	02/02/2026	
4	Aducerea la cunoștință publică	02/02/2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual		
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	02/02/2026	