



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 40

Privind: aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune a două imobile-teren, aparținând domeniului privat al Comunei Păușești-Măglași, înscris în Cartea funciară nr. 39154 și nr. 39155

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în sedință ordinară, la data de _____, la care participă un număr de _____ 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. 551 pct. 6, art. 586 alin. (1), alin. (2), art. 755, art. 756, art. 759, art. 1.650 și art. 1.730 alin. (1) 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), art. 14 alin. (2), (3), (4), art. 20 alin. (1), lit. c), h) și i) și 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. 286 alin. (1), art. 287, lit. b), art. 354, art. 355, art. 362, art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

g) H.C.L. nr. 32 din 23.07.2026 privind reactualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași;

h) H.C.L. nr. 24 din 11.06.2026 privind aprobarea trecerii a două imobile din domeniul public în domeniul privat al UAT Comuna Păușești-Măglași;

i) H.C.L. nr. 13 din 12.04.2005 privind inițierea concesiunii prin licitație publică a două suprafețe de teren și clădire;

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. 25 din 23.07.2026 privind alegerea președintelui de sedință pentru perioada iulie-septembrie 2026;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 6046 din 31.07.2026;
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 6047 din 31.07.2026;

Având în vedere:

- a) Raportul de evaluare al imobilului identificat în Cartea funciară a localității Păușești-Măglași nr. 39154 și nr. 39155, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin;
- b) Contractul de concesiune nr. 2407/2005 încheiat între Primăria Comunei Păușești-Măglași și domnul Mosoreanu Dumitru-Dorel;
- c) Autorizația de construire nr. 2 din 17.01.2007 pentru edificare imobil-casă;
- d) Extrasul de Carte funciară nr. 39154 pentru imobilul teren în suprafață de 200 mp. și construcție Dparțial+P+E+M în suprafață construită la sol de 94,2 mp și construită desfășurată de 338,8 mp.;
- e) extrasul de Carte funciară nr. 39155 pentru imobilul teren în suprafață de 242 mp.;
- f) certificatul de urbanism nr. 20 din 14.05.2026 pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 39154;
- g) certificatul de urbanism nr. 21 din 14.05.2026 pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 39155;
- h) actul de dezmembrare autenticat sub nr. 1648 din 10.12.2025;
- i) cererea nr. 6039 din 31.07.2026 formulată de soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, prin care solicită achiziționarea directă, cu drept de preemțiune a două imobile din domeniul privat la comunei;

În temeiul art. 139 alin. (2), 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 __voturi „pentru”, __voturi „contra”, __„abțineri”, , adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă oportunitatea vânzării directe, cu drept de preemțiune a imobilului-teren proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași, situat în Comuna Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, în suprafață de 200 mp., înscris în Cartea funciară nr. 39154 a Comunei Păușești-Măglași, cu numărul cadastral 39154, teren aferent imobilului casă de locuit aflată în proprietatea soților Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela.

Art.2 Se aprobă oportunitatea vânzării directe, cu drept de preemțiune a imobilului-teren proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași, situat în Comuna Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, în suprafață de 242 mp, înscris în Cartea funciară nr. 39155 a Comunei Păușești-Măglași, cu numărul cadastral 39155, teren care va servi ca drum de acces la terenul identificat cu nr. cadastral 39154.

Art.3 (1) Se însușește de către Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, Raportul de evaluare al imobilelor-teren identificate în Cartea funciară a localității Păușești-Măglași nr. 39154 și nr. 39155, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin, prevăzut în Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Vânzarea directă prin valorificarea dreptului de preemțiune a terenurilor identificate în Cărțile funciare nr. 39154 și nr. 39155 Păușești-Măglași, se face la prețul de 85.000 lei.

Art.4 (1) Proprietarii construcției sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local, aceștia putând să-și exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(2) Cumpărătorii achită integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare în contul RO36TREZ67121390207XXXXX.

(3) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.5 Se împuternicește primarul comunei să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului descris la art. 1. și la art. 2.

Art.6 Primarul comunei Păușești-Măglași, prin aparatul de specialitate asigură ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și a procedurilor legale în vederea completării inventarului bunurilor care aparțin domeniului public/privat al comunei, conform art. 289 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7 Primarul comunei Păușești-Măglași, prin aparatul de specialitate asigură ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8 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-maglas.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.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI,
Ion RADI

Avizat de legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Sir. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: primaria_pausesting@vl.e-adm.ro

Nr. 6046 din 31.07.2026

REFERAT APROBARE

proiect de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune a două imobile-teren, aparținând domeniului privat al Comunei Păușești-Măglași, înscrise în Cartea funciară nr. 39154 și nr. 39155

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. b), că în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local hotărăște vânzare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii”.

În conformitate cu prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „ Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.,

și

alin. (2) „Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.,

Potrivit H.C.L. nr. 32 din 23.07.2026 privind reactualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași.

Prin cererea depusă de către soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, înregistrată la instituția noastră cu nr. 6039 din 31.07.2026 și a documentelor anexate, aceștia au solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași în suprafață de 200 m.p., aferent imobilului casă de locuit, situat pe strada Principală nr. 24, sat Păușești-Măglași, precum și a terenului în suprafață de 242 mp., care va servi ca drum de acces la construcție.

Conform autorizației de construire nr. 2 din 17.01.2017, soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, sunt proprietarii imobilului casă de locuit, situată în comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, înscrisă în Cartea funciară nr. 39154, amplasată pe

terenul de 200 mp. proprietatea privată a comunei, concesionat în baza contractului de concesiune nr. 240 din 08.06.2005.

Evaluarea terenurilor s-a efectuat de către un evaluator autorizat, potrivit art. 364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, unde se stabilește faptul că *“prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

În baza reglementărilor în vigoare cei care sunt, dobânditori ai construcțiilor (dobânditori de bună credință) pot cumpăra direct, fără licitație și pe baza unui raport al unui expert, terenul aferent. În acest sens, a fost întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin, Raportul de evaluare nr. 130 din 23.04.2026

Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare cumpărare inclusiv de întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, vor trece în sarcina cumpărătorului. Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare cu drept de preempțiune a două terenuri proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași, aferente imobilului casă de locuit, situat pe strada Principală nr. 24 către soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, pentru atragerea de venituri la bugetul local, este necesara, oportuna si legala.

Având în vedere cele de mai sus supunem aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre alăturat pe care vă rugăm să-l aprobați în forma prezentată.

PRIMARUL COMUNEI,
Ion RADI



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Str. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: primaria_pausestimg@vl.e-adm.ro

Nr. 6047 din 31.07.2026

**APROB
PRIMAR,**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune a două imobile-teren, aparținând domeniului privat al Comunei Păușești-Măglași, înscrise în Cartea funciară nr. 39154 și nr. 39155

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. b), că în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local hotărăște vânzare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii”.

În conformitate cu prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „ Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.,,

și

alin. (2) „Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.,,

Potrivit H.C.L. nr. 32 din 23.07.2026 privind reactualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, terenurile propus spre vânzare aparțin domeniului privat al unității administrativ-teritoriale și face obiectul unui contract de concesiune valabil. Pe teren sunt edificate construcții aflate în proprietatea concesiionarului, fapt care justifică oportunitatea valorificării bunurilor prin vânzare directă, cu exercitarea dreptului de preemțiune, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Prin cererea depusă de către soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, înregistrată la instituția noastră cu nr. 6039 din 31.07.2026 și a documentelor anexate, aceștia au solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași în suprafață de 200 m.p., aferent imobilului casă de locuit, situat pe strada Principală nr. 24, sat Păușești-Măglași, precum și a terenului în suprafață de 242 mp., care va servi ca drum de acces la construcție.

Conform autorizației de construire nr. 2 din 17.01.2017, soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, sunt proprietarii imobilului casă de locuit, situată în comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală nr. 24, înscrisă în Cartea funciară nr. 39154, amplasată pe terenul de 200 mp. proprietatea privată a comunei, concesionat în baza contractului de concesiune nr. 2407 din 08.06.2005;

Evaluarea terenurilor s-a efectuat de către un evaluator autorizat, potrivit art. 364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, unde se stabilește faptul că *“prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

În baza reglementărilor în vigoare cei care sunt, dobânditori ai construcțiilor (dobânditori de bună credință) pot cumpăra direct, fără licitație și pe baza unui raport al unui expert, terenul aferent. În acest sens, a fost întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin, Raportul de evaluare nr. 130 din 23.04.2026

Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare cumpărare inclusiv de întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, vor trece în sarcina cumpărătorului.

Mentținerea raportului de concesiune nu aduce beneficii suplimentare autorității publice locale în raport cu posibilitatea valorificării definitive a terenului. În schimb, vânzarea acestuia conduce la încasarea imediată a contravalorii bunului la valoarea de piață, stabilită prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, contribuind la creșterea veniturilor bugetului local.

Totodată, vânzarea asigură consolidarea situației juridice a imobilului prin reunirea dreptului de proprietate asupra terenului cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor existente, eliminând eventualele dificultăți generate de existența unor drepturi reale distincte asupra aceluiași amplasament.

Operațiunea nu afectează realizarea unor obiective de interes public și nu împiedică implementarea strategiilor de dezvoltare locală, terenul nefiind necesar desfășurării unor activități de utilitate publică.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare cu drept de preempțiune a două terenuri proprietate privată a Comunei Păușești-Măglași, aferente imobilului casă de locuit, situat pe strada Principală nr. 24 către soții Mosoreanu Dumitru-Dorel și Mosoreanu Mihaela, pentru atragerea de venituri la bugetul local, este necesară, oportună și legală.

Având în vedere cele de mai sus se impune adoptarea unei hotărâri de aprobare a oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune a două imobile-teren, aparținând domeniului privat al Comunei Păușești-Măglași, înscrise în Cartea funciară nr. 39154 și nr. 39155.

Întocmit,
Insp. Mihail BĂIAȘU

Insp. Maria ZANFIR-STROE

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. 130/23.04.2025

RAPORT DE EVALUARE



Bun imobil: Teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași)

Teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155, teren cu deschidere la drum de 3,97 m.p.)

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

APRILIE 2026

Scrisoare de transmitere

Evaluator autorizat ANEVAR: 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 valorii de piață a terenului în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași) în scopul vânzării, respectiv estimarea chiriei de piață în scopul concesiunii/închirierii terenului în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155, teren cu deschidere la drum de 3,97 m.p.).

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.

Scopul raportului de evaluare: vânzare, respectiv concesiune/închiriere. 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 scopul evaluării, documentele puse la dispoziție, de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport, de stadiul fizic al proprietății imobiliare, raportul fiind elaborat în concordanță cu condițiile existente la data evaluării.

Data 23.04.2026

Cu considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin

Telefon 0749123183, E-mail sabinevalsrl@gmail.com

CUPRINS

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
Certificarea evaluatorului	7
1. Termenii de referință ai evaluării	
1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	8
1.2. Identificarea clientului. Identificarea altor utilizatorilor desemnați	8
1.3. Utilizarea desemnată a evaluării	8
1.4. Identificarea terenului. Drepturi de proprietate evaluate	8
1.5. Tipul și premisa valorii	9
1.6. Data evaluării	9
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	10
1.10. Utilizarea unui specialist	12
1.11. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	12
1.12. Tipul raportului care va fi elaborat	13
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
1.14. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	14
1.15. Riscul evaluării	14
2. Prezentarea datelor	
2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
2.2. Descrierea situației juridice	15
2.3. Descrierea terenului	16
2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	17
2.5. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
2.6. Date privind impozitele și valoarea de impozitare	17

3. Analiza pieței	17
3.1. Analiza cererii	18
3.2. Analiza ofertei	18
3.3. Analiza echilibrului pieței	19
4. Analiza celei mai bune utilizări	19
5. Evaluarea terenului	23
5.1. Estimarea valorii terenului și a chiriei	24
6. Rezultatul și concluzia evaluării	27

Anexe

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: Subiectul raportului de evaluare este reprezentat de terenuri situate în intravilanul comunei Păușești-Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea, astfel: teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași); teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155, teren cu deschidere la drum de 3,97 m.p.).

Dreptul de proprietate evaluat: Drept absolut. Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că 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, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

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 valorii de piață a terenului în suprafață de 200 m.p. în vederea vânzării, respectiv estimarea chiriei de piață în scopul concesiunii/închirierii terenului în suprafață de 242 m.p. Raportul de evaluare va fi utilizat numai în acest scop, fiind confidențial.

Tipul Valorii: Valoarea de piață și chiria de piață așa cum sunt acestea definite în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, valabile numai pentru scopul și destinația precizată în raport.

Moneda evaluării. Valoarea va fi prezentată atât în lei, cât și în euro.

Data evaluării și data raportului:

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării este data de: 27.01.2026.

Data raportului de evaluare: 23.04.2026.

Rezultatul și concluzia evaluării:

Pentru estimarea **cuantumului chiriei anuale** în vederea concesiunii terenului, este necesară estimarea valorii de piață a terenului, valoare care s-ar putea recupera pe o anumită perioadă de timp. În acest sens, terenul este asimilat unei investiții, care trebuie recuperată într-un timp relativ scurt, astfel încât să se obțină o maximizare a profitului/veniturilor. În legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, la art. 17, se specifică următoarele: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de

ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Pentru estimarea **valorii de piață** a terenului s-a folosit **abordarea prin piață** (comparația directă) pentru teren, abordare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea acestuia cu terenuri similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Valoare de piață estimată:

Teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași)	= 41.800 lei
---	--------------

Cuantumul redevenței/chiriei minime anuale estimate, în vederea concesiunii, este:

Proprietate	Valoare de piață / Valoare de piața per m.p.	Cuantum redevență minimă anuală (recuperare valoare teren în 25 ani)
Teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155)	40.800 lei	1.632 lei/an 136 lei/lună
	168 lei/m.p.	0,69 lei/mp/an

Valoarea estimată este valabilă numai în baza ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative prezentate în acest raport. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama de scopul și destinația precizată în raport, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative formulate, documentele puse la dispoziție de către client. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu sau de alte obligații legale instituite proprietarilor/concesionarilor/utilizatorilor de terenuri;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Data raportului: 23.04.2026

Evaluator membru ANEVAR 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;
- 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 terenului care face 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;
- 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

EVALUATORILOR AI

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 altor utilizatori desemnați

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

1.3. Utilizarea desemnată a evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 200 m.p. în vederea vânzării, respectiv estimarea chiriei de piață în scopul concesiunii/inchirierii terenului în suprafață de 242 m.p.

1.4. Identificarea terenului. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării este reprezentat de teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași), respectiv teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155), situate în intravilanul comunei Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

Evaluarea dreptului de proprietate asupra terenului s-a realizat în ipoteza că acesta 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”. Dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.5. Tipul 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).

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

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 anuale în vederea concesiunii/inchirierii, este necesară estimarea valorii de piață a terenului, valoare care s-ar putea recupera pe o anumită perioadă de timp. În acest sens, terenul este asimilat unei investiții, care s-ar putea recupera pe o anumită perioadă de timp.

Metodologia de calcul a valorii de piață și a chiriei anuale a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, precum și de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative formulate. Premisa: utilizarea curentă și cea mai bună utilizare.

1.6. Data evaluării

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării este: 27.01.2026. Cursul de schimb valutar utilizat, 1 Euro = 5,0945 Lei. La această dată sunt valabile ipotezele de lucru, ipotezele speciale luate în calcul, precum și valorile estimate de către evaluator.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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 sau neconforme cu realitatea aspect ce ar putea modifica rezultatele obținute. 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.

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

Documente puse la dispoziție:

- Extras de carte funciară pentru informare – nr. carte funciară 39154 Păușești Măglași;
- Extras de carte funciară pentru informare – nr. carte funciară 39155 Păușești Măglași.

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; Informații obținute de la agenții imobiliare; Baza de date a evaluatorului.

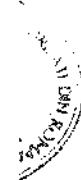
1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipotezele semnificative 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 semnificativă 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;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de



către client, 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 terenul. 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 terenurile 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;
- Se presupune că terenurile sunt 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;
- Se presupune că terenurile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte. Evaluatorul nu are cunoștință de litigii care să afecteze terenurile evaluate;
- Situația actuală și scopul 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;
- 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.

- 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;
- Activele sunt supuse condițiilor de piață prevalente la data evaluării și nu la altă dată;
- Valorile în euro sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot varia odată cu trecerea timpului.

Ipoteze speciale semnificative:

- Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține în totalitate UAT Păușești-Măglași. Dreptul de proprietate va fi considerat ca fiind valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini. Evaluarea nu poate fi utilizată în alt scop decât pentru o posibilă concesionare/închiriere;
- Clientul este responsabil pentru identificarea, prezentarea corectă și procedura de vânzare și concesionare a terenului;
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism;
- Nu am identificat informații care să conducă la formularea altor ipoteze speciale față de cele prezentate mai sus. Nici clientul și nici vreo parte posibil interesată nu au adus la cunoștința evaluatorului existența unor alte aspecte sau date care diferă de datele reale existente la data evaluării, sau care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

1.10. Utilizarea unui specialist. Nu este cazul.

1.11. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (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: poluarea aerului și a apei; biodiversitatea; schimbările climatice (riscurile curente și viitoare); apa curată și salubritatea; emisiile de carbon și de alte gaze; despăduririle;

dezastrele naturale; eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime); 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 guvernanta pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: structura comitetului de audit; diversitatea și structura consiliului director; mita și corupția; guvernanta 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.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Tip raport: raport explicativ (nativ), 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.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezenta evaluare a fost efectuată pentru scopul (utilizarea desemnată) declarat/declarată 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

1.14. 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.

1.15. 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 scopul 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, oraș, vecinătăți și localizare

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, Ulmetel, Valea Cheii și Vlăduceni. (sursa: <https://ro.wikipedia.org/> și <https://www.primariapausesti-maglas.ro/>)

Comuna se învecinează la est cu comuna Vlădești, la vest cu comuna Stoenești, 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 terenuri: comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

2.2. Descrierea situației juridice

Evaluarea dreptului de proprietate asupra terenurilor s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține Comunei Păușești Măglași. Dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

Nu au fost comunicate informații dacă toate terenurile fac parte din domeniul privat al Comunei Păușești Măglași.

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.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal a actelor menționate în raport, așa cum au fost acestea puse la dispoziție, și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

2.3. Descrierea terenului și a construcțiilor

Terenurile în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154), respectiv 242 m.p. (nr. cadastral 39155), au categoria de folosință curți-construcții și sunt situate în intravilanul comunei Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea. Terenul în suprafață de 242 m.p. are o deschidere de 3,97 m.p. Pe terenul în suprafață de 200 m.p. se află construcții ce nu aparțin UAT Comuna Păușești-Măglași Accesul la terenul în suprafață de 200 m.p. se realizează de pe terenul în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155).

Nu au fost transmise informații dacă terenurile se află într-o zonă inundabilă sau cu alunecări de teren. Clientul este responsabil pentru identificarea, prezentarea corectă și vânzarea și concesionarea/închirierea terenurilor. Clientul are obligația să respecte legislația specifică aplicabilă.

2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare. Nu au fost identificate/evaluate bunuri mobile.

2.5. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente). Din documentele puse la dispoziție rezultă că dreptul de proprietate asupra terenurilor este deținut de către Comuna Păușești Măglași. Nu au fost transmise informații despre istoricul proprietății subiect, despre vânzări anterioare, oferte sau cereri curente.

2.6. 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 teren.

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 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 terenului. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Piața definită va fi cea a terenurilor situate în intravilan, aria geografică (având în vedere tipul și suprafața terenului) fiind la nivel local.

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 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 terenului analizat, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru vânzare, respectiv pentru concesiune sau închiriere. Această cerere este posibilă în principal din partea unor persoane fizice/juridice. 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. Oferta de terenuri identificate se situează între 27 euro / m.p. și 22 euro / m.p. Nu au fost identificate proprietăți care să fie închiriate/concesionate și nici proprietăți oferite spre închiriere/concesionare.

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 de proprietăți imobiliare similare celei evaluate, 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.

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 că terenul îndeplinește toate condițiile legale.

Pentru terenul în suprafață de 200 m.p., având în vedere că este ocupat cu construcții care au valoare și nu aparțin proprietarului terenului, cea mai bună utilizare este cea actuală.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. La data evaluării, conform documentelor puse la dispoziție și a informațiilor transmise, terenul în suprafață de 242 m.p. este utilizat ca acces.

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 a terenului considerat liber sau poate deveni liber

În cadrul acestei analize se presupune că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea construcțiilor, putând fi identificate alte utilizări ale terenului.

a. Testul permisibilității legale

Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. În zona analizată se observă existența unor proprietăți comerciale și administrative. Terenul este situat în intravilan.

b. Testul posibilității fizice

Suprafața, accesul și localizarea nu se pretează multor tipuri de utilizări. 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 care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul bunurilor imobile construite. 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 actuală.

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, se poate concluziona că acestea se află în cea mai bună utilizare 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.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

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 aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin 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 construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Abordarea prin venit și prin cost nu vor fi utilizate ținând cont de tipul bunurilor, scopul, informațiile avute la dispoziție, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative.

5.1. Estimarea valorii terenului și a chiriei

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația vânzărilor, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- a) Metoda comparației vânzărilor. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare.
- b) Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- c) Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice.
- d) Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate; există autorizație de construire. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare/actualizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- e) Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

f) Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare. Aplicarea metodei presupune un volum semnificativ de date de intrare (de exemplu, costuri de parcelare, amenajare, asigurare utilități, prețuri de vânzare, durata procesului etc.), ipoteze care trebuie prezentate și argumentate în raport.

În cadrul prezentului raport de evaluare, evaluatorul a folosit metoda comparației vânzărilor, pe baza informațiilor identificate cu privire la terenurile care se tranzacționează/ofertează pe piață. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Evaluatorul nu a recurs la celelalte tipuri de metode deoarece în cazul: metodei extracției de pe piață, există proprietăți oferite spre vânzare sau tranzacționate; metodei alocării, valoarea este estimată grosier; metodei parcelării și dezvoltării nu a fost considerată viabilă ținând cont de suprafața terenului; iar în cazul metodei rentei funciare, piața nu dă informații despre renta de bază.

Abordare prin PIAȚĂ (comparația directă)

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru aplicarea metodei se parcurg următoarele etape: cercetarea pieței; verificarea informațiilor; alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; compararea proprietăților comparabile cu terenul evaluat; analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii. Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii terenului proprietatii evaluate, ținând cont și de ipotezele și ipotezele speciale, comparabilele utilizate au fost 3 (trei) proprietăți identificate.

Aplicarea metodei comparației directe este prezentată în Anexele nr. 1 – nr. 2.

În urma analizei efectuate, având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative, precum și documentele și informațiile avute la dispoziție, rezultă:

Valoare de piață estimată:

Teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași)	= 41.800 lei
---	--------------

5.2. Estimarea chiriei/redevenței

Pentru estimarea **quantumului redevenței/chiriei anuale** în vederea concesiunii, este necesară estimarea valorii de piață, 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. În legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, la art. 17, se specifică următoarele: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Quantumul redevenței/chiriei minime anuale estimate, în vederea concesiunii, este:

Proprietate	Valoare de piață / Valoare de piață per m.p.	Quantum redevență minimă anuală (recuperare valoare teren în 25 ani)
Teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155)	40.800 lei 168 lei/m.p.	1.632 lei/an 136 lei/lună

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.

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 piață.

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

Rezultat:

Valoare de piață estimată:

Teren în suprafață de 200 m.p. (nr. cadastral 39154, teren ocupat de construcții care nu aparțin UAT Comuna Păușești Măglași)	= 41.800 lei
---	--------------

Quantumul redevenței/chiriei minime anuale estimate, în vederea concesiunii, este:

Proprietate	Valoare de piață / Valoare de piață per m.p.	Quantum redevență minimă anuală (recuperare valoare teren în 25 ani)
Teren în suprafață de 242 m.p. (nr. cadastral 39155)	40.800 lei	1.632 lei/an 136 lei/lună
	168 lei/m.p.	0,69 lei/mp/an

Valorile de mai sus nu includ TVA.

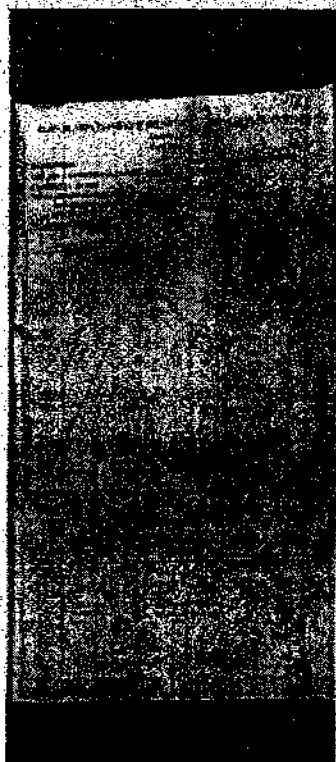
Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor avute la dispoziție, rămâne totuși o opinie, fundamentată pe analiza pieței proprietății la data evaluării. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate 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.

Elemente de comparație		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (m.p.)		200	376	525	1000
Preț ofertă/vânzare (Euro)			10000	11500	25000
Preț ofertă/vânzare (Euro/m.p.)			27	22	25
Tip Preț (tranzacție / ofertă)			Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)			10%	10%	10%
Ajustare Euro			1000	1200	2500
Preț ofertă/vânzare ajustat (Euro/m.p.)			24	20	23
Ajustări specifice tranzacției					
Preț vânzare ajustat (euro/m.p.)			24	20	23
1	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		24	20	23
2	Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		24	20	23
3	Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		24	20	23
4	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		24	20	23
5	Condiții de piață	Data evaluării	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		23.9	19.6	22.5
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	Pausesti-Maglasi, centru, jud. Valcea	Pausesti-Maglasi sat Vladuceni	Pausesti-Maglasi Zmeuretu	Pausesti-Maglasi str. Armoniei
	Ajustare (%)		30.00%	30.00%	30.00%
	Ajustare Euro		7.18	5.89	6.75
	Preț ajustat		31	26	29
7	Destinația	Intravilan	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		31	26	29
8	Suprafață	200	376	525	1000
	Ajustare (%)		10.00%	15.00%	20.00%
	Ajustare Euro		2.4	2.9	4.5
	Preț ajustat		34	28	34
9	Topografie	Plan	Inferior	Inferior	Inferior
	Ajustare (%)		30.00%	30.00%	30.00%
	Ajustare Euro/mp		7.2	5.9	6.8
	Preț ajustat		41	34	41
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (euro)			16.8	14.7	18.0
Preț ajustat (euro)			41	34	41
Ajustare totală netă absolută (euro)			16.8	14.7	18.0
Ajustare totală netă procentuală (%)			70.00%	75.00%	80.00%
Ajustare totală brută absolută (euro)			16.8	14.7	18.0
Ajustare totală brută procentuală (%)			70.00%	75.00%	80.00%
Număr ajustări			3	3	3
Pentru comparabila			1	e-a efectuat cea mai mică ajustare totală brută absolută și %	
Valoare propusă (euro/m.p.)			41 € echivalent a		209 lei
Valoare estimată teren			8,200 €		41,800 lei

Explicațiile ajustărilor efectuate sunt următoarele:
Ajustare pentru tip preț ofertă/tranzacție
Toate comparabilele sunt oferte de vânzare. Informațiile obținute arată că prețurile sunt negociabile în limita de 10%.
Dreptul de proprietate transmis
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.
Condiții de finanțare
Condițiile de finanțare sunt identice - nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.
Cheltuieli efectuate imediat după achiziție
Nu este cazul.
Condiții de piață (data)
Ajustarea pentru condiții de piață se aplică atunci când în estimarea valorii se utilizează informații cu tranzacții care au avut loc cu un anumit timp în urmă. Nu se impun ajustări.
Ajustare pentru localizare
Comparabilele au o localizare diferită față de cea a proprietății subiect care este amplasată central. Terenul subiect se află în zona centrală, beneficiind de un vâd comercial, proximitatea primăriei, a farmaciilor și a altor unități comerciale, utilități superioare față de comparabile. Ajustare aplicată 30% la fiecare comparabilă.
Ajustare pentru destinație
Proprietatea subiect se află în intravilanul localității similar tuturor comparabilelor. Nu se impune efectuarea de ajustări.
Ajustare pentru suprafață
Proprietatea subiect are o suprafață de 200 m.p. Corecția pentru suprafață se bazează pe principiul economic conform căruia prețul unitar (pe metru pătrat) scade pe măsură ce suprafața totală a terenului crește. Având în vedere că terenul subiect este foarte mic (200 mp) și comparabilele sunt considerabil mai mari (376 mp, 525 mp și 1000 mp), s-a aplicat o corecție pozitivă fiecăreia dintre comparabile de 10%, 15% și 20%.
Ajustare pentru Topografie
Terenurile comparabile sunt diferite de terenul subiect în ceea ce privește topografia. Ajustare aplicată de 30% ține cont ca pentru unele comparabile trebuie realizate terasamente și ziduri de sprijin.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-pausesti-maglasi-jud-valcea-IDkrX36.html?search_reason=search%7Corganic

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-pausesti-maglasi-jud-valcea-IDkrX36.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=7



PRIVAT

Mihail

Pe OLX din noiembrie 2016

Activ pe 20 aprilie 2026

Trimite mesaj

073 641 1733

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Barnicov Valcea
Valcea



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achiziția de la vânzător privat nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Postat pe 10 aprilie 2026

Teren Intravilan Păusești-Măglași, jud. Valcea

10 000 € Preț negociabil

Finanțare

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

ACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafața utilă: 376 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Asigurați

Asigurați pentru casa ta. Partener: Allianz, Tiriac

DESCRIERE

Teren intravilan în Păusești Măglași la 8 minute de Rm. Valcea. Are următoarele utilități la limita proprietății: gaze, curent electric, apă și internet. Se poate construi pe 130mp, construcție cu parter, etaj și mansardă conform planului de urbanism.

Publicitate

Publicitate

ID: 307168504

Vizualizări: 57

Publicitate

www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/525mp-pausesti-magiasi-toate-utilitatile/he6528e05dh67196d74de2d6i9412eh7.html

https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/525mp-pausesti-magiasi-toate-utilitatile/he6528e05dh67196d74de2d6i9412eh7.html

romimo.ro



Contul meu



Agenta imobiliara

+ Adauga anunt

525mp Pausesti Magiasi toate utilitatile

11 500 EUR

☑ Telefon valutar

Valcea, Pausesti-Magiasi - 9 Vanzare
Pach

Valută din 0.210000 7.24.27 E/P



bgrs81

Vezi toate ofertele

0751999911

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavestră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2839

Adauga fisier ?

Mesaj

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Descriere

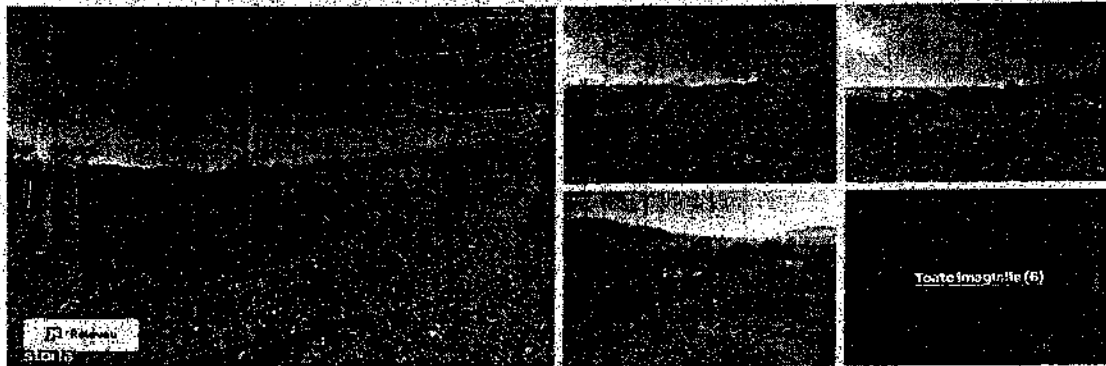
Ideal pentru casa de vacanta sau cabana 525 mp in Pausesti Magiasi cu toate
utilitatile la limita proprietatii. Terenul are toate actele in regula, vanzarea se poate
face imediat. Direct de la proprietar fara intermediar sau alte taxe in plus. 10km fata
de Ramnicu Valcea, 8 km fata de statunea Băile Olanesii, 30km fata de Horezu.
Deschidere 24 h. Mai multe detalii pe mail sau telefon

ID anunt: 1679665253

Aproximativ 2 km de la monument, spre drumul spre Cacova, pana in Zmeuret.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-caban-panorama-pueti-mglai-IDGB71?session_long_olx=191bc405855a2fb5d763&session_olx=19d43825fa7xae6feb75

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-caban-panorama-pueti-mglai-IDGB71?session_long_olx=191bc405855a2fb5d763&session_olx=19d43825fa7xae6feb75



Teren pentru casă - cabană | Panorama | Păușești-Măglași

25.000 € 25 ari

Păușești-Măglași, Păușești-Măglași, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 ari
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	rișdă
Dimensiuni:	Vezi informații
Gara:	Există/planificat
Tip acces:	asfaltat
Imprăjuri:	chirac
Modul:	☐ apă caldă ☐ gaz ☐ electricitate ☐ canalizare
Tip vânzare:	oportun

Publicat de

Allianz Titlu de vânzare pentru casa la

Descriere

PERSONA FIZICĂ OFER spre vânzare teren intravilan situat în Păușești-Măglași, într-o zonă liniștită, cu vedere panoramică.

Terenul are o suprafață de 1.000 mp și se află în apropierea străzii Armoniei, la aproximativ 2 minute cu mașina de Primăria Păușești-Măglași. Accesul către teren se face facil din strada principală.

Utilitățile sunt în imediata apropiere:

canalizarea este trasă pe teren

gazul și curentul se află la poartă, necesitând doar racordare.

Terenul este intravilan și reprezintă o oportunitate potrivită atât pentru construcția unei locuințe, cât și pentru investiție, fiind ideal pentru casă de vacanță, cabană sau proiecte tip A-frame.

Zona este apropiată pentru liniste, natură și priveliște, fiind potrivită pentru cel care caută un loc retras, dar cu acces rapid către punctele principale din localitate.

Mai puțin

ID: IG152439

ID invern: C12560842

Reportează



Giba Adrian
TITLU Agency
0722 720 896

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

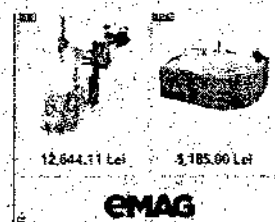
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Ne vom ruga să ne trimiteți cele patru date pentru a putea vizita terenul.

Amplasamentul este în zona de dezvoltare a proiectului de dezvoltare a terenului.

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 124250 RON
Costul valorii împrumutului

Perioada de rambursare 20 ani
În câți ani doriți să rambursăm împrumutul?

Cere o ofertă

Publicitate

Elemente de comparație		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Suprafața (m.p.)		242	376	525	1000	
Preț ofertă/vânzare (Euro)			10000	11500	25000	
Preț ofertă/vânzare (Euro/m.p.)			27	22	25	
Tip Preț (tranzacție / ofertă)			Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare (%)			10%	10%	10%	
Ajustare Euro			1000	1200	2500	
Preț ofertă/vânzare ajustat (Euro/m.p.)			24	20	23	
Ajustări specifice tranzacției						
Preț vânzare ajustat (euro/m.p.)			24	20	23	
1	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00	
	Preț ajustat		24	20	23	
2	Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00	
	Preț ajustat		24	20	23	
3	Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00	
	Preț ajustat		24	20	23	
4	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00	
	Preț ajustat		24	20	23	
5	Condiții de piață	Data evaluării	Similar	Similar	Similar	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00	
	Preț ajustat		23.9	19.6	22.6	
Ajustări specifice proprietății						
6	Localizare	Paușești-Măglasi, centru, jud. Valcea	Paușești Maglasi sat Vladucești	Paușești Maglasi Zmeuretu	Paușești Maglasi str Armoniei	
	Ajustare (%)		30.00%	30.00%	30.00%	
	Ajustare Euro		7.18	5.89	6.75	
	Preț ajustat		31	26	29	
	7	Destinația	Intravilan	Similar	Similar	Similar
				Ajustare (%)	0.00%	0.00%
Ajustare Euro				0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		31	26	29	
	8	Suprafață	242	376	525	1000
				Ajustare (%)	10.00%	10.00%
Ajustare Euro				2.4	2.0	3.4
	Preț ajustat		34	27	33	
	9	Topografie	Plan	Inferior	Inferior	Inferior
				Ajustare (%)	30.00%	30.00%
Ajustare Euro/mp				7.2	5.9	6.8
	Preț ajustat		41	33	39	
	Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (euro)		16.8	13.7	16.9	
	Preț ajustat (euro)		41	33	39	
Ajustare totală netă absolută (euro)		16.8	13.7	16.9		
Ajustare totală netă procentuală (%)		70.00%	70.00%	75.00%		
Ajustare totală brută absolută (euro)		16.8	13.7	16.9		
Ajustare totală brută procentuală (%)		70.00%	70.00%	75.00%		
Număr ajustări		3	3	3		
Pentru comparabila		1	s-a efectuat cea mai mică ajustare totală brută absolută și %			
Valoare propusă (euro/m.p.)		33 € echivalent a		168 lei		
Valoare estimată teren		8,000 €		40,800 lei		

Explicațiile ajustărilor efectuate sunt următoarele:
Ajustare pentru tip preț ofertă/tranzacție
Toate comparabilele sunt oferte de vânzare. Informațiile obținute arată că prețurile sunt negociabile în limita de 10%.
Dreptul de proprietate transmis
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.
Condiții de finanțare
Condițiile de finanțare sunt identice - nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.
Cheltuieli efectuate imediat după achiziție
Nu este cazul.
Condiții de piață (data)
Ajustarea pentru condiții de piață se aplică atunci când în estimarea valorii se utilizează informații cu tranzacții care au avut loc cu un anumit timp în urmă. Nu se impun ajustări.
Ajustare pentru localizare
Comparabilele au o localizare diferită față de cea a proprietății subiect care este amplasată central. Terenul subiect se află în zona centrală, beneficiind de un vâd comercial, proximitatea primăriei, a farmaciilor și a altor unități comerciale, utilități superioare față de comparabile. Ajustare aplicată 30% la fiecare comparabilă.
Ajustare pentru destinație
Proprietatea subiect se află în intravilanul localității similar tuturor comparabilelor. Nu se impune efectuarea de ajustări.
Ajustare pentru suprafață
Proprietatea subiect are o suprafață de 242 m.p. Corecția pentru suprafață se bazează pe principiul economic conform căruia prețul unitar (pe metru pătrat) scade pe măsură ce suprafața totală a terenului crește. Având în vedere că terenul subiect este foarte mic (242 mp) și comparabilele sunt considerabil mai mari (376 mp, 525 mp și 1000 mp), s-a aplicat o corecție pozitivă fiecăreia dintre comparabile de 10% și 15%.
Ajustare pentru Topografie
Terenurile comparabile sunt diferite de terenul subiect în ceea ce privește topografia. Ajustare aplicată de 30% ține cont că pentru unele comparabile trebuie realizate terasamente și ziduri de sprijin.

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pausesti-maglasi-jud-valcea-IDKRX36.html?search_reason=search%7Corganic

[olx.ro/oferta/teren-intravilan-pausesti-maglasi-jud-valcea-IDKRX36.html?search_reason=search%7Corganic&index=7](https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pausesti-maglasi-jud-valcea-IDKRX36.html?search_reason=search%7Corganic&index=7)



PRIM

Mihai

Pe 24.7.2018 la ora 10:00
Act pe 20 aprilie 2018

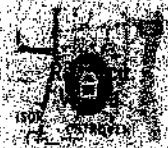
Trimite mesaj

075 641 1733

Pe 10 iunie anulul de acest vânzător

LOCALITATE

Pașevici Valcea
Valcea



Vezi toate ofertele

2.9
1.4

INSTRUMENTE CONSUMATORILOR

Alte informații de la vânzător și prețuri nu sunt obligatorii și se aplică pentru fiecare produs în parte.



PAȘEVICI



PAȘEVICI



Pe 24.7.2018 la ora 10:00

Teren Intravilan Pașevici-Maglasi, jud. Valcea

10 000 € Preț negociabil

Vezi oferta

Vrei finanțare?

Calculați rata

PROMOVENA

INACTUALIZATA

Personă fizică

Suprafață utilă 376 m²

Durată / teren intravilan

PAȘEVICI

Adresa pentru contact: Adresa Adresă @ Jilina

DESCRIERE

Teren intravilan în Pașevici-Maglasi la 5 minute de la Valcea. Are toate condițiile pentru a fi construită: gaze, curent electric, apă și canalizare. Se poate construi pe 376 m², construcție cu parter, suprafață masivă, conform planului de urbanism.

10.10.2018

10.10.2018

10.10.2018

www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/525mp-pausesti-magias-toate-utilitatile/he6528e05d67196d74de2d6194112eh7.html

https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/525mp-pausesti-magias-toate-utilitatile/he6528e05d67196d74de2d6194112eh7.html

romimo.ro



Confirmare



Agenta imobiliara

+ Adaugați casă

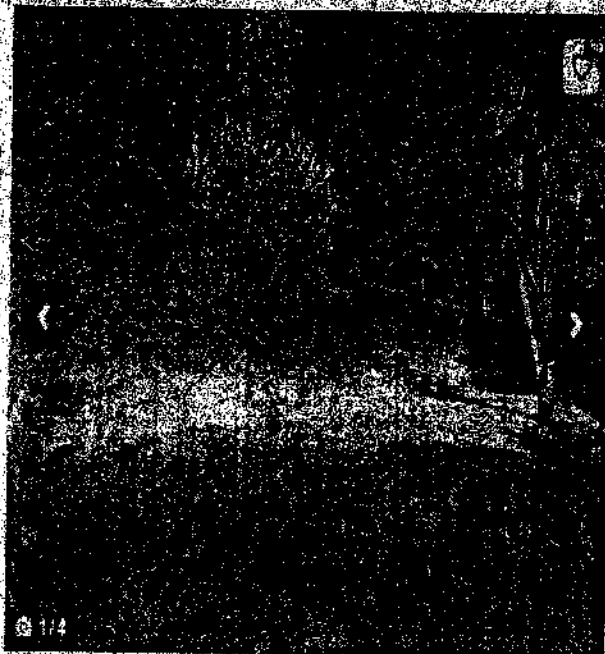
525mp Pausesti Magias toate utilitatile

11 500 EUR

Teren vanzare

525mp Pausesti Magias
1000

Validat pe 1.12.2015 7:24:27 PM



bgrs81

Vezi toate anunțurile

075100014

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 20/30

Adresa tipică 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Ideal pentru casa de vacanță sau cabană 525 mp în Pausesti Magias cu toate
utilitatile la limita proprietății. Terenul are toate actele în regulă, vânzarea se poate
face imediat. Direct de la proprietar fără intermediar sau alte taxe în plus. 10km față
de Rânnicu Valea - 8 km față de Stațiunea Băile Olănești, 30km față de Horezu.
Deschidere 24 m. Mai multe detalii pe mail sau telefon

ID anunț: 1679665253

Aproximativ 2 km de la monument, spre drumul spre Cacova, până în Zmeureț.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-caban-panorama-pusesti-magiei-IDGB71?session_long_olx=191bc405855x2fb5d763&session_olx=19d43825fa7xae6feb75



Teren pentru casă - cabană | Panorama | Păușești-Măglași

25 000 € 25 €/m²

Păușești-Măglași, Păușești-Măglași, Vâlcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	terestru
Localizare:	rezervă
Denumire:	1000 m²
Care:	terestru
Tip achiziție:	achiziție
Încalzire:	centrală
Mediu:	☐ apă caldă ☐ apă ☐ electricitate ☐ centralizare
Tip vânzare:	negociabil

Publicitate

Alina @ Jina @ Asistenta pentru casa

Descriere

PERSONA FIZICĂ OFER spre vânzare teren intravilan situat în Păușești-Măglași, într-o zonă liniștită, cu vedere panoramică.

Terenul are o suprafață de 1000 m² și se află în apropierea străzii Armatei, la o distanță de 2 minute cu mașina de Păușești-Măglași. Accesul către teren este foarte facil din strada principală.

Utilitățile sunt în imediata apropiere:

Centralizarea este în teren.

găsiți și curentul electric la poartă, necesitând doar racordare.

Terenul este intravilan și reprezintă o oportunitate potrivită atât pentru construirea unei locuințe, cât și pentru investiție, fiind ideal pentru deșeu de vacanță, deșeu de protecție din A-frame.

Zona este apreciată pentru frumusețe, natură și liniște, fiind potrivită pentru cei care caută un loc de odihnă, dar cu acces rapid către punctele principale de localitate.

Mail puțin

ID: 10132019

ID inter. CP2950962

Reportează



Sava Adrian
THE ONE Agency
0022 750 686

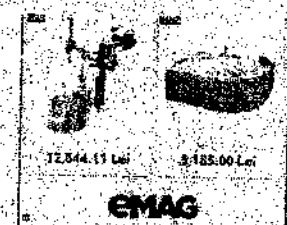
Nume*	
Email*	
+40	Număr de telefon*

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

Am primit mesajul tău și îl vom trimite imediat agentului responsabil. Dacă ai mai multe întrebări, te rugăm să ne scrii.

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculatoare de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: **124250 RON**
 Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare: **20** Ani
 în câștiguri și
 răspunsuri împrumutului

Cere o ofertă



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39154 Pausesti-Maglasi

Nr. cerere	133331
Ziua	10
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198373348



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	39154	200	Teren neîmpreimuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	39154-C1	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
A1.2	39154-C2	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
133331 / 10/12/2025		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1648, din 10/12/2025 emis de Notar Public Mitroi Dan-Mihai;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39154 a imobilului cu numarul cadastral 39154 / UAT Pausesti-Maglasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35906 inscris in cartea funciara 35906;	A1
Act Normativ nr. 281B/S, din 25/04/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COM.PAUSESTI MAGLASI, domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, inscrisa prin incheierea nr. 7949 din 01/03/2012;	A1
Act Administrativ nr. Autorizatia de construire nr.2, din 17/01/2007 emis de Primaria comunei Pausesti-Maglasi;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, inscrisa prin incheierea nr. 16231 din 26/04/2012;	A1.1
Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr.16232, din 26/04/2012;		
B4	Se noteaza actualizare informatii tehnice. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, inscrisa prin incheierea nr. 16231 din 26/04/2012;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 3148, din 12/04/2024 emis de COMUNA PAUSESTI-MAGLASI;		
B5	Se actualizeaza informatiile tehnice ale imobilului de sub A1 reprezentand actualizare adresa imobil OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, inscrisa prin incheierea nr. 36778 din 29/04/2024;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 2821, din 07/04/2025 emis de Primaria Comunei Pausesti-Maglasi (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);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL 2) MOSOREANU MIHAELA, soti OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, inscrisa prin incheierea nr. 50191 din 12/05/2025;	A1.2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
B7	Se actualizeaza informatiile cadastrale, in sensul extinderii constructiei C10 si informatiile tehnice cu privire la imobil, in sensul actualizarii vecinilor.	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, incheiata prin incheierea nr. 50191 din 12/05/2025.		

C. Partea III. SARCINI

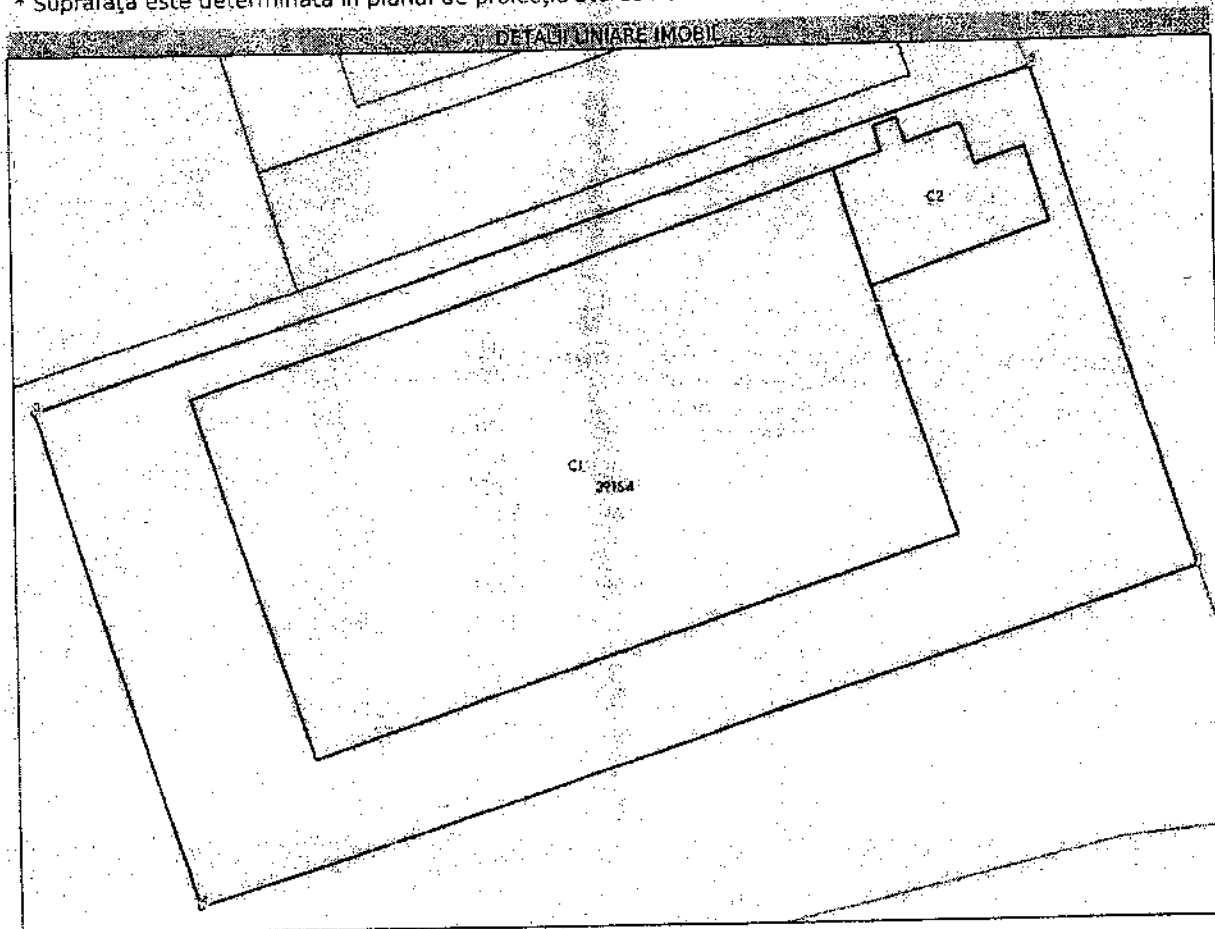
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinte
133331 / 10/12/2025		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 2407, din 08/06/2005.		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului de 200 mp, pentru o redeventa de 2.140 euro, pe o perioada de 25 ani, incepand cu 08.06.2005 pana la data de 08.06.2030	A1
1) MOSOREANU DUMITRU-DOREL		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglasi, incheiata prin incheierea nr. 16232 din 26/04/2012.		

Carte Funciară Nr. 39154 Comuna/Oraș/Municipiu: Păusești-Măglași
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39154	200	

* 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	200				SUPRAFAȚA DE 200MP SE CONCESIONEAZA DOMNULUI MOSOREAN DUMITRU DOREL PE CARE A CONSTRUIT O CASA ȘI CENTRALA TERMICA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39154-C1	construcții de locuințe	94,2	Cu acte	S. construită la sol:94.2 mp; S. construită desfasurata:338.8 mp; Casa Dpartial+P+E+M, extinsa in 2020
A1.2	39154-C2	construcții anexa	7,6	Cu acte	An construire:2010; S. construită la sol:7.6 mp; S. construită desfasurata: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 (m)
---------------	---------------	--------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.937
2	3	20.093
3	4	9.94
4	1	20.093

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării:

11-12-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA TOGU GURITA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39155 Păusești-Măglași

Nr. cerere: 11918
Ziua: 05
Luna: 02
Anul: 2026
Cod verificare:
100200161122



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Păusești-Măglași, Loc. Păusești-Măglași, Str. Principală, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39155	242	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
133331 / 10/12/2025		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1648, din 10/12/2025 emis de Notar Public Mitroi Dan-Mihai;		
B1	Se înființează cartea funciara 39155 a imobilului cu numărul cadastral 39155 / UAT Păusești-Măglași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35906 înscris în cartea funciara 35906;	A1
Act Normativ nr. 281BIS, din 25/04/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COM.PĂUSEȘTI MAGLASI		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglași, înscrisa prin încheierea nr. 7949 din 01/03/2012;		
Act Administrativ nr. Documentatie cadastrală nr. 16232, din 26/04/2012;		
B3	Se notează actualizare informații tehnice.	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglași, înscrisa prin încheierea nr. 16231 din 26/04/2012;		
Act Administrativ nr. 3148, din 12/04/2024 emis de COMUNA PĂUSEȘTI-MAGLASI;		
B4	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului de sub A1 reprezentand actualizare adresa imobil	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglași, înscrisa prin încheierea nr. 36778 din 29/04/2024;		
Act Administrativ nr. 2821, din 07/04/2025 emis de Primaria Comunei Păusești-Măglași (certificat de atestare a edificării și extinderii construcțiilor realizate fara autorizație de construire); Act Administrativ nr. 50191, din 12/05/2025 emis de OCPI Valcea (documentatie vizată de serviciul cadastral);		
B5	Se actualizează informațiile cadastrale, în sensul extinderii construcției C10 și informațiile tehnice cu privire la imobil, în sensul actualizării vecinilor.	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35906/Pausesti-Maglași, înscrisa prin încheierea nr. 50191 din 12/05/2025;		

C. Partea III. SARCINI

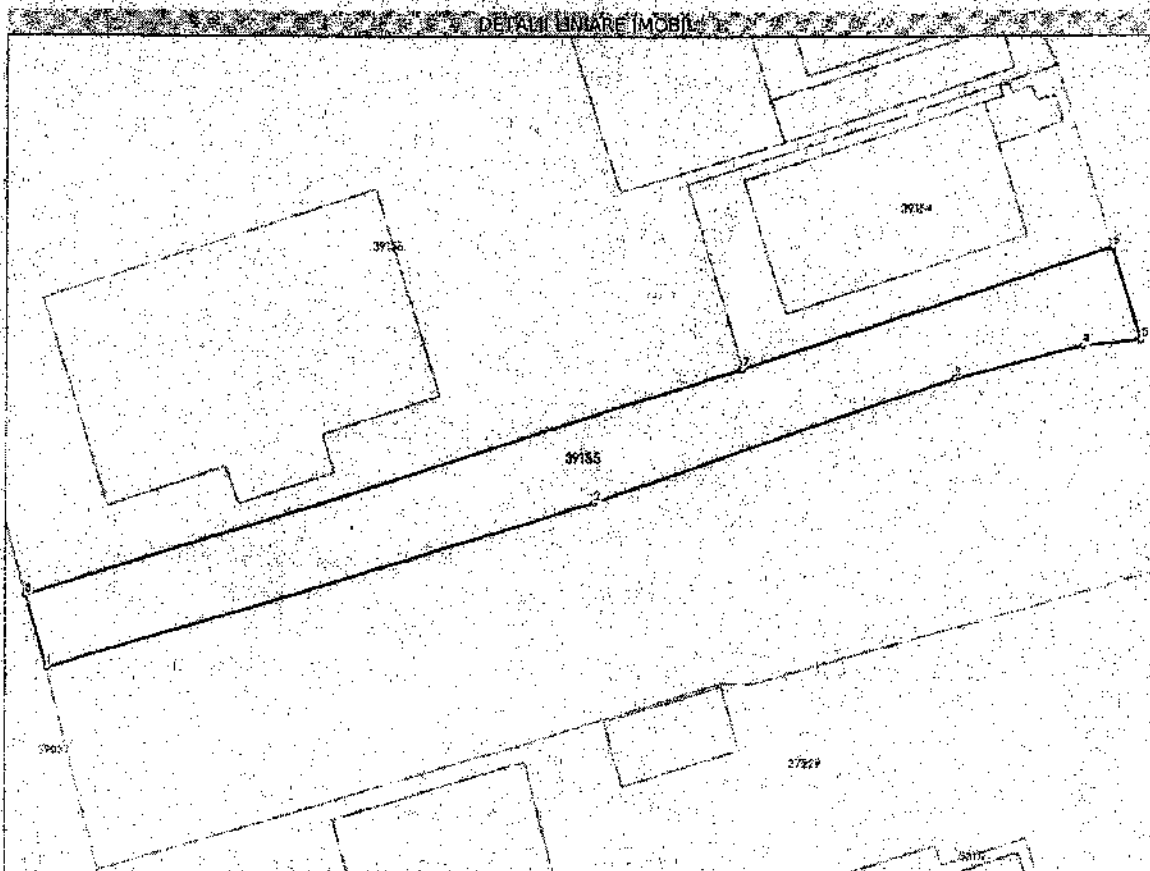
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 39155 Comuna/Draș/Municipiu: Păusești-Maglasi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr.cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39155	242	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	cărti constructii	DA	242				

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.871
2	3	19.631
3	4	6.903
4	5	3.07
5	6	5.025
6	7	20.093

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment + (m)
7	8	39.176
8	1	3.97

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereod 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.

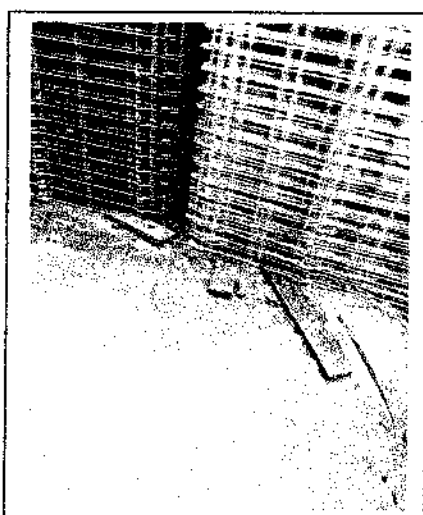
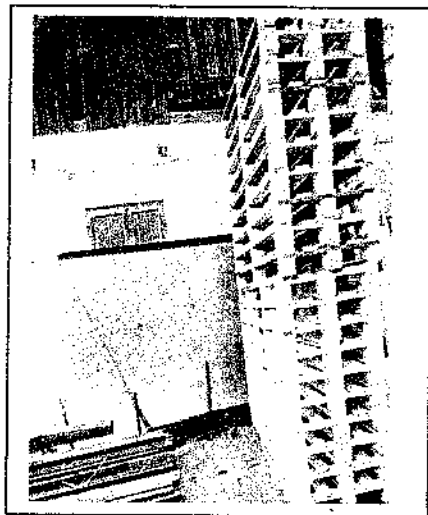
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anketă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

05/02/2026, 09:39

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>

Desfășurător fotografic



Fotografii informative și orientative neputând asigura o imagine detaliată