



ROMÂNIA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 33

Privind: aprobarea achiziționării suprafeței de 623 mp teren pășune, situat în intravilanul/extravilanul comunei Păușești-Măglași, sat Valea Cheii, punctul „Acasă, înscris în Cartea funciară nr. 39124

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

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2), art. 554, art. 859 alin. (2), art. 860, art. 863 lit. a) și d), art. 1650-1745 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 5 din Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 4 alin. (2), (3), ale art. 14 alin. (2), (3), (4), ale art. 20 alin. (1), lit. c), h) și i) și ale art. 26 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 129 alin. (1), (2), lit. d), alin. (7), lit. 7), art. 240 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 29 alin. (1), lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările ulterioare;
- h) H.C.L. nr. 10 din 25.03.2025 privind aprobarea bugetului local al Comunei Păușești-Măglași pe anul 2025 și a estimărilor pe anii 2026-2028;
- i) capitolului IX din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- j) H.C.L. nr. 26 din 20.05.2020 privind aprobarea regulamentului propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri cu caracter normativ care se supun adoptării Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
- k) H.C.L. nr. 55 din 05.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;

l) H.C.L. nr. 26 din 13.06.2025 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada iulie-septembrie 2025;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 5359 din 02.07.2025;
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 5360 din 02.07.2025 ;

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

HOTĂRÂRE

Art.1 Se însușește de către Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, Raportul de evaluare al imobilului identificat în Cartea funciară a localității Păușești-Măglași nr. 39124, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Stăvăroiu Sabin, prevăzut în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă achiziția suprafeței de 623 mp teren pășune cu nr. cadastral 39124, din care suprafața de 221 mp în intravilan și suprafața de 402 mp în extravilanul comunei Păușești-Măglași, sat Valea Cheii, punctul „Acasă, înscris în Cartea funciară nr. 39124, identificat în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Terenul achiziționat este destinat pentru realizarea obiectivului de extindere a infrastructurii bazei sportive din satul Valea Cheii.

Art.4 (1) Prețul de vânzare-cumpărare a terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși suma de 16.400 lei stabilită conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa nr. 1.

(2) Se desemnează de către Consiliul Local Păușești-Măglași, doi consilieri locali, membri în Comisia de negociere:

(3) Comisia se va completa cu membrii numiți prin dispoziția primarului din cadrul aparatului de specialitate.

Art.5 Se declară bun de uz și de interes public și se aprobă introducerea în domeniului public al Comunei Păușești-Măglași a terenului identificat la art. 2.

Art.6 Se împuternicește domnul Ion RADI, primarul comunei Păușești-Măglași, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică în fața notarului public.

Art.7 Cheltuielile pentru achiziționarea terenului, taxele notariale și cele privind înscrierea imobilelor în cartea funciară, se suportă de către UAT Comuna Păușești-Măglași din fondurile bugetului local.

Art.8 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 al comunei, conform art. 289 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, prefectului județului Vâlcea și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Păușești-Măglași, în format electronic, la pagina de internet www.primariapausesti-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 pentru legalitate
Secretarul general al comunei
Mihaela-Florela POPESCU



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. 5359 din 02.07.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării suprafeței de 623 mp teren pășune, situat în intravilanul/extravilanul comunei Păușești-Măglași, sat Valea Cheii, punctul „Acasă, înscris în Cartea funciară nr. 39124

OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (1) că, în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central, iar la alin. (14), consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

Realizarea unor investiții de interes local presupune înainte de toate deținerea în proprietate a terenurilor pe care se vor realiza investițiile. În Strategia de dezvoltare a comunei sunt cuprinse obiective de infrastructură, obiective de interes social, a căror amplasare trebuie realizată într-o zonă optimă. Comuna nu deține terenuri cu o suprafață suficient de mare în zonele de maxim interes edilitar, cu vecinătăți adecvate, terenuri care să poată fi propuse în proiectele cu finanțare nerambursabilă sau parțial rambursabilă, după caz.

Terenul situat administrativ în satul Valea Cheii, punctul „Acasă”, are suprafața de 623 mp, categoria de folosință pășune, fiind identificat în Cartea funciară nr. 39124, cu nr. cadastral 39124, din care suprafața de 221 mp în intravilan și suprafața de 402 mp în extravilan, este proprietatea domnului Rădoi Ion, care și-a exprimat intenția de vânzare a acestuia.

Prețul de cumpărare a imobilului (teren) se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare.

Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii – *procedura negocierii de pret*.

Necesitatea achiziționării acestei suprafețe de teren este dată de asigurarea terenului necesar pentru reparația terenului de fotbal în vederea așterinerii uni strat de gazon artificail precum și pentru asigurarea spațiilor

administrative necesare desfășurării în condiții optime a activităților sportive, ținând cont de faptul că nu deținem un teren proprietate privată UAT ce poate asigura condițiile de suprafață, (lățime/adâncime) respectiv de amplasament adecvat pentru realizarea obiectivului de investiții mai sus indicat.

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: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Nr. 5360 din 02.07.2025

APROB

Primarul comunei,

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind: aprobarea achiziționării suprafeței de 623 mp teren pășune situat în intravilanul/extravilanul comunei Păușești Măglași, sat Valea Cheii, punctul “Acasă”, înscris în cartea funciară numărul 39124

Subsemnata, Bîrsan Antuza Larisa, în calitate de consilier achiziții publice în cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Păușești- Măglași,

Având în vedere:

Solicitarea nr. 5192/26.06.2025, a domnilor consilieri, Ianțuc Dumitru Claudiu și Berbec Nicolae, membri ai Comisiei pentru Învățământ, Culte, Sănătate, Cultură, Protecție Socială, Activități Sportive și de Agrement, privind demararea procedurii de achiziție (elaborare raport evaluare) a suprafeței de 623 mp teren pășune situat în intravilanul/extravilanul comunei Păușești Măglași, sat Valea Cheii, punctul “Acasă”, înscris în cartea funciară numărul 39124, proprietar Rădoi Ion, teren ce ar permite extinderea Bazei Sportive din satul Valea Cheii, în partea de sud și vest, ceea ce ar contribui la diversificarea și îmbunătățirea activităților sportive,

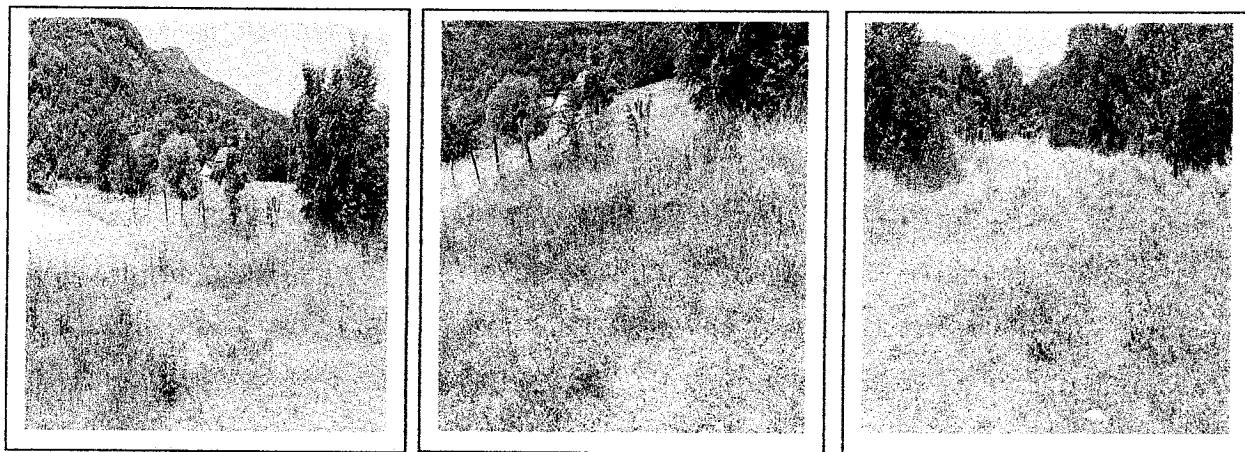
Este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu local de aprobare achiziționării suprafeței de 623 mp teren pășune situat în intravilanul/extravilanul comunei Păușești Măglași, sat Valea Cheii, punctul “Acasă”, înscris în cartea funciară numărul 39124, având la baza prevederile art. 139 alin. (3), lit. a); art. 196 alin. (1), lit. a); art. 197 alin. (1), (2), (4), (5); art. 198 alin. (1), (2), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier Achiziții Publice,
Antuza Larisa, BÎRSAN

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

Nr. 116/30.06.2025

RAPORT DE EVALUARE



Bun imobil: Teren 623 m.p.

Proprietar: RĂDOI ION

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

IUNIE 2025

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 bunului imobil teren în scopul cumpărării.

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: cumpărare. 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 30.06.2025

Cu considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin

Telefon 0749123183, E-mail sabinevalsrl@gmail.com

CUPRINS

	<i>Pag.</i>
Sinteza raportului.....	4
Certificarea evaluatorului	6
1. Termenii de referință ai evaluării	
1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	7
1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	7
1.3. Scopul evaluării	7
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate....	7
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluării	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	10
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.11. Declarația de conformitate	13
1.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată	13
1.13. Riscul evaluării	13
1.14. Descrierea raportului	13
2. Prezentarea datelor	
2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	14
2.2. Descrierea situației juridice	14
2.3. Descrierea terenului și a construcțiilor	14
2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	15
2.5. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	15
2.6. Date privind impozitele și valoarea de impozitare	15

3. Analiza pieței	15
3.1. Analiza cererii	16
3.2. Analiza ofertei	16
3.3. Analiza echilibrului pieței	17
4. Analiza celei mai bune utilizări	17
5. Evaluarea proprietății	21
5.1. Estimarea valorii terenului	22
6. Rezultatul și concluzia evaluării	25

Anexe:

Sinteza raportului

Evaluarea, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, 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.

Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este reprezentat de dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de 623 m.p., nr. cadastral 39124, situat în comuna Păușești Măglași, sat Valea Cheii, pct. „Acasă”, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate evaluat: Drept deplin. Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține domnului Rădoi Ion. Nu a fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru informare.

Client/Utilizator: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

Scopul: Scopul raportului de evaluare: cumpărare. Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori, fiind confidențial.

Tipul Valorii: Valoarea de piață așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Data evaluării și data raportului de evaluare:

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării este data de: 30.06.2025.

Data raportului de evaluare: 30.06.2025.

Rezultatul și concluzia evaluării:

Valoare de piață estimată:

Teren în suprafață de 623 m.p. =	16.400 lei echivalentul a 3.200 euro
---	---

Valoarea de mai sus nu include TVA.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de vânzători și cumpărători. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celor mai probabile prețuri care vor fi plătite pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii;

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, ținând seama exclusiv de scopul evaluării, documentele puse la dispoziție, de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative, de aprecierile exprimate în prezentul raport, precum și de stadiul fizic al bunurilor existent la momentul inspecției.

Valoarea declarată reprezintă o opinie, conform analizelor, datelor și informațiilor puse la dispoziție și obținute de la client.

Data raportului: 30.06.2025

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

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul și utilizatorul raportului de evaluare este: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, județul Vâlcea.

1.3. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este cumpărare.

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

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 623 m.p., categoria pășune, nr. cadastral 39124, situat în comuna Păușești Măglași, sat Valea Cheii, pct. „Acasă”, județul Vâlcea.

Evaluarea dreptului de proprietate asupra terenului s-a realizat în ipoteza că acesta aparține domnului Rădoi Ion. Nu a fost pus la dispoziție un extras de carte funciară.

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, precizează următoarele: *„Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei attribute, adică posesia, folosința și dispoziția”.*

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența sau răspunderea evaluatorului autorizat. În vederea estimării valorii de piață, dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.5. Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valori. (conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 10.1 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022).

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 (sursa: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022).

Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, precizează: *„IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”*.

Pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare, *definește valoarea justă a unui bun ca fiind „suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv”*. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

1.6. Data evaluării și data raportului de evaluare

Data evaluării și data raportului de evaluare: 30.06.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt: Definirea problemei de evaluare; Stabilirea termenilor de referință ai evaluării; Colectarea datelor și descrierea proprietății; Analiza de piață; Aplicarea abordărilor în evaluare; Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii; Raportarea.

Datele și informațiile obținute sunt sub responsabilitatea clientului, evaluatorul neasumându-și niciun fel de răspundere dacă acestea sunt viciate, incomplete / neconforme cu realitatea, aspect ce ar putea modifica rezultatele. Evaluarea s-a realizat exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziție de către client.

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra bunurilor și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității / legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare și exterioare: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale bunului subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe revine clientului;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului, identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- autorizațiile / restricțiile legale referitoare la utilizarea bunurilor și a oricăror alte construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către

client și din surse publice; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

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

Documente puse la dispoziție:

- Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1457/20.06.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate nr. cadastral 39111;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate nr. cadastral 39124.

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

Nu au fost puse la dispoziție documente și informații, fără ca lista să fie exhaustivă, precum: certificat de urbanism; extras de carte funciară; releveu.

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 terenul 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 terenul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune că terenul 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 terenul evaluat;
- 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 domnului Rădoi Ion conform documentelor puse la dispoziție. În vederea estimării valorii de piață, dreptul de proprietate va fi considerat ca fiind valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini;
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nici un extras de carte funciară;
- Nu am identificat informații care să conducă la formularea altor ipoteze speciale semnificative 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. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia.

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat luat ca întreg

și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.11. Declarația de conformitate

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 2022, cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport, De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul etic al profesiei de evaluator.

1.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Valorile sunt prezentate atât în euro, cât și în lei. Cursul de schimb valutar BNR, corespunzător datei de 30.06.2025 este: 1 Euro = 5,0777 Lei.

Valoarea de piață estimată este valabilă numai în baza ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative prezentate în acest raport, respectiv se referă la condiții normale de plată (exclus rate) și nu include alte taxe (TVA, taxe notariale, etc).

1.13. 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.

1.14. Descrierea raportului

Raportul va respecta cerințele prezentate în SEV 101 – 105, SEV 230, GEV 630, în cuprins regăsindu-se cel puțin: 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.

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, Ulmeșel, Valea Cheii și Vlăducenii. (sursa: <https://ro.wikipedia.org/> și <https://www.primariapausesti-maglasi.ro/>)

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

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

Localizare teren: comuna Păușești Măglași, satul Valea Cheii, punctul „Acasă”, județul Vâlcea, nr. cadastral 39124.

2.2. Descrierea situației juridice

Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că acesta (dreptul de proprietate) aparține domnului Rădoi Ion, conform documentelor puse la dispoziție.

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 bunurilor evaluate.

În vederea estimării valorii de piață, dreptul de proprietate va fi considerat ca fiind valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini sau litigii de orice natură.

2.3. Descrierea terenului și a construcțiilor

Terenul are o suprafață totală de 623 m.p., categoria pășune, și este situat atât în intravilanul comunei (suprafața de 221 m.p.), cât și în extravilan (suprafața de 402 m.p.).

Terenul este situat în Păușești Măglași, sat Valea Cheii, punctul „Acasă”, județul Vâlcea, nr. carte funciară/nr. cadastral 39124. Terenul nu este împrejmuit, accesul realizându-se din drum secundar.

Sursa: Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu au fost transmise informații dacă terenul se află într-o zonă inundabilă sau cu alunecări de teren și nici dacă există/vor exista costuri privind lucrările de infrastructură aferente. Clientul are obligația să respecte legislația specifică aplicabilă pentru astfel de terenuri.

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 terenului este deținut de domnul Rădoi Ion. 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 și extravilan, 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 cumpărare. 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 pentru teren intravilan între 13,6 euro / m.p. și 15 euro / m.p, respectiv pentru teren extravilan între 1,63 lei / m.p. și 2,11 lei / m.p. . Nu au fost identificate proprietăți care să fie vândute recent.

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.

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 nu este utilizat.

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 terenuri libere, dar și stadionul localității. Terenul este situat atât în intravilan, cât și în extravilan, categoria pășune, și se supune legislației aplicabile.

b. Testul posibilității fizice

Suprafața, accesul și localizarea se pretează unui număr redus de utilizări. Nu se pretează unei utilizări industriale sau rezidențiale. 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 curentă.

Situații speciale în analiza CMBU

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

4.1. Terenul în exces și terenul în surplus

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

Terenul în exces – reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente; el poate avea o cea mai bună utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a construcțiilor existente sau anticipate, iar dacă este vandabil sau are valoare

pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat și apoi adăugată la valoarea proprietății imobiliare.

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

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

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

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

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

În general cea mai bună utilizare este în aceeași categorie cu utilizarea curentă (clădire administrativă, construcție specială), însă multe construcții existente nu reprezintă CMBU a proprietății imobiliare, prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condițiilor externe. Există anumite amplasamente pentru care categoria generală de utilizări optime poate să se fi schimbat, de exemplu de la rezidențial la comercial.

4.5. Utilizări mixte

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

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

Concluziile analizei CMBU

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

5. Evaluarea proprietății

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre abordări (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 deprecierii 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 bunului, scopul, informațiile avute la dispoziție, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative.

5.1. Estimarea valorii terenului

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

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor;
- Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite lotizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește;
- Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare;
- Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută.

Metodele și tehnicile de evaluare ale terenului sunt următoarele:

- a) Metoda comparației directe. Metoda este folosită la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a oferi valoarea terenului evaluat. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.
- b) Metoda alocării. Este o metodă de estimare a valorii terenului în care vânzările de terenuri construite sunt analizate pentru a stabili un raport între valoarea terenului și valoarea totală a proprietății iar acest raport este aplicat la terenul în curs de evaluare sau la analiza unei vânzări de comparabile.
- c) Metoda extracției. Costul net al amenajărilor terenului și costul construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a ajunge la valoarea terenului.

d) Metoda reziduală. Este o metodă de estimare a valorii terenului în care venitul net din exploatare a terenului este capitalizat cu o rata de capitalizare a terenului, pentru a produce o indicație a contribuției terenului la terenul totală.

e) Metoda capitalizării rentei funciare. Este o metodă de estimare a valorii terenului în care rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective.

f) Metoda parcelării și dezvoltării. Metoda este utilizată pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele.

Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode.

În cadrul prezentului raport de evaluare, evaluatorul a folosit metoda comparației directe, 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, ținând cont și de ipotezele și ipotezele speciale, comparabilele utilizate au fost 3 (trei) terenuri identificate atât pentru terenul situat în intravilan, cât și pentru terenul situat în extravilan.

Estimarea valorii terenului s-a realizat în Anexa nr. 1 și Anexa 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 (abordarea prin piață):

Teren în suprafață de 623 m.p. = 16.400 lei echivalentul a 3.200 euro

Valorile de mai sus nu includ TVA.

6. Rezultatul și concluzia evaluării

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

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

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

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

Am verificat procesul de evaluare asigurându-mă că informațiile pe care le-am avut la dispoziție și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată au condus la un raționament profesional coerent. Totodată, am re-verificat 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 semnificative și ipotezelor speciale semnificative.

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.

Rezultat:

Valoare de piață estimată:

Teren în suprafață de 623 m.p. = 16.400 lei echivalentul a 3.200 euro

Valoarea de mai sus nu include 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 bunului la data evaluării.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative 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.

Elemente de comparație		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (m.p.)		221	1260	3200	4055
Preț ofertă/vânzare (Euro)			18900	48000	55000
Preț ofertă/vânzare (Euro/m.p.)			15.0	15.0	13.6
Tip Preț (tranzacție / ofertă)			Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)			10%	10%	10%
Ajustare Euro			1900	4800	5500
Preț ofertă/vânzare ajustat (Euro/m.p.)			13.5	13.5	12.2
Ajustări specifice tranzacției					
Preț vânzare ajustat (euro/m.p.)			13.5	13.5	12.2
1	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
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		13.5	13.5	12.2
3	Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
4	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
5	Condiții de piață	Data evaluării	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	Pausesti-Maglasi, jud. Valcea	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
7	Destinația	Intravilan	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		13.5	13.5	12.2
8	Suprafață	221	1260	3200	4055
	Ajustare (%)		3.71%	11.11%	16.38%
	Ajustare Euro		0.50	1.50	2.00
	Preț ajustat		14.0	15.0	14.2
9	Deschiderea la drum	37 m.l.	35 m.l	29 m.l.	28 m.l.
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Euro		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		0.0	0.0	0.0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (euro)			0.50	1.50	2.00
Preț ajustat (euro)			14	15	14
Ajustare totală netă absolută (euro)			0.50	1.50	2.00
Ajustare totală netă procentuală (%)			3.71%	11.11%	16.38%
Ajustare totală brută absolută (euro)			0.50	1.50	2.00
Ajustare totală brută procentuală (%)			3.71%	11.11%	16.38%
Număr ajustări			1	1	1
Pentru comparabila			1	s-a efectuat cea mai mică ajustare totală brută absolută si %	
Valoare propusă (euro/m.p.)			14 € echivalent a		71 lei
Valoare estimata teren			3,100 €		15,700 lei
curs euro			5.0777	lei/euro	

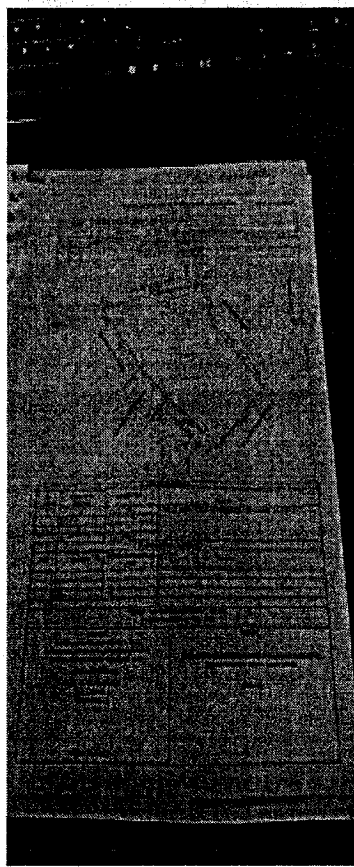
curs euro

5.0777

lei/euro

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 care poate fi apreciată ca fiind similară cu cea a proprietății subiect. Nu au fost calculate ajustări.
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 221 m.p. Ajustarea a ținut cont de diferența între comparabilele nr. 1 și nr. 3. Au fost aplicate ajustări de 0,5 euro la fiecare 1000 mp diferență de suprafață.
Ajustare pentru deschiderea la drum
Nu este cazul.

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-pausesti-maglasi-IDiB7ro.html



PRIVAT ①



popescu marian
Pe OLX din noiembrie 2021
Activ pe 13 ianuarie 2025

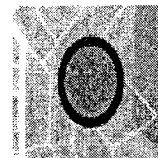
Trimite mesaj

☎ 074 584 3422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Ramnicu Valcea,
Valcea



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Postat 11 aprilie 2025



Teren de vanzare Pausesti Maglasi

15 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 260 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

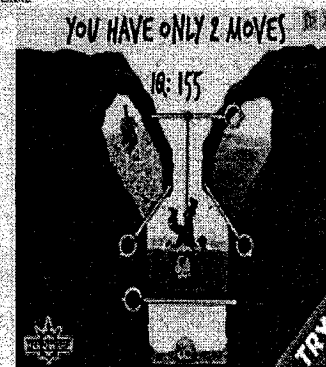
Teren de vanzare intravilan la 10 km de Rm.Valcea , 7 km de Baile Olanesti, la intare in Pasedti Maglasi, in suprafata de 1260mp. Pentru mai multe detalii sunati.
Terenul beneficiaza de apa si curent, gazele sant la 100m.

ID: 234820790

Visualizări: 2325

Raportează

Publicitate



Publicitate



IDCUDB?_gl=1*mnkaku*_gcl_aw*R0NMLjE3NDE5NTU1NzEuQ2p3SONBandwOC0tQmhhCUkVpd0FqN29nMTJJOah
kOY2NVNVVUSXN6NWNWRO40M1FULZXKczlNcGQ5Z0kxdy1kZUN0bkR3Q1FERzNFNMJCb0NoUTRRQXZEX0J3RQ..
*_gcl_au*MTE5NTAwNDI0S4xNzQzMjcXmjE1*_ga*NDIxMTg1ODAxLjE3MjU0NDExYTE.*_ga_1XTP46N9VR*cze
3NDY3ODYxMzcjbzc3JGcxJHQxNzQ2Nzg3MDc3JGowJGwwJGgw

storia

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

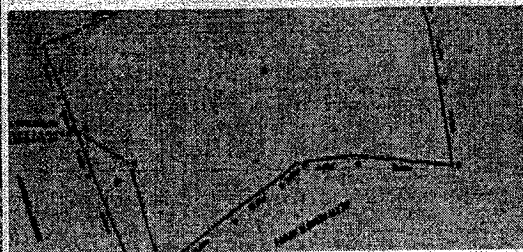
 Contul meu

Adaugă anunț

Bogdan >

inapol

 Distribuire  Salveare



Teren Păușești Măglași

48 000 €

15 €/m²

 **Ramnicu Valcea, Valcea**

Publicitate

Asigurați-vă pentru Viitorul.

Bogdan

စီရင်စာ

Q. 0734 231 921

Nome:

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!

Administrational adresor date este S.C. OLY Online
Services S.R.L. (Slovia) mal.mutl

Trimite mesajul

Publications

Publicitate

Publicitate

Descriere

Teren de vânzare în Păușești Măglași în suprafață de 3200mp.

Zonă pitorească la 1.5km de monument, este situat la poalele pădurii, posibilitate parcelare.

Drum de acces, facilități curent și apă, gaze naturale la 500m

Ideal ca refugiu, după zilele grele de muncă.

Pentru detalii și vizionari vă rugăm contactați telefonic la numărul de telefon

Contactează.

Mulțumesc!

Mai puțin ^

ID: 9274183

 Raportează

Contactează

Bogdan

Bogdan

☎ 0734 231 921

Trimite mesajul

storia

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

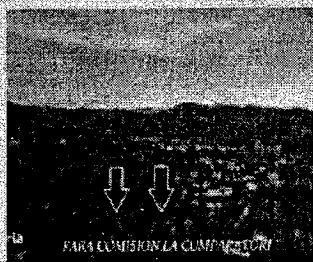
Contul meu

Adaugă anunț

Imo Office

Inapoi

Distribuie Salvează



Teren 4055 mp, Deschidere 28 mI

55 000 €

14 €/m²

Pausesti-Maglasi, Valcea

Publicitate

Asigurați-vă pentru siguranță.



Marius Stătescu

Imo Office

0741 291 810

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!

Administratoarea acestor date este S.C. OLEX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4055 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	28/150 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ pădure ☒ munte
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă

Publicitate

zalando

Descriere

TEREN 4055 MP, DESCHIDERE 28 MI LA DN 64A
Paușesti-Maglasi, Valea Cheii, str. Principala

55.000 Euro; 13,5 euro/mp
FARA COMISION LA CUMPARATORI!

Terenul este amplasat la limita dintre Paușesti-Maglasi și Baile Olănești, la 5 km de stațiune și 14 km de centrul orașului Rm. Vâlcea, cu deschidere 28 mi la drumul național ca deserveste zona.

Cadrul este unul foarte frumos, pe teren avem o livadă, iar la orizont, pădurea și muntele. Avem disponibile toate utilitățile, rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

Terenul este integral intravilan, cu procent de ocupare maxim 35% și regim de înălțime maxim: P+2.

Poate fi folosit pentru a construi case, facilități turistice sau alte obiective comerciale, profitând de poziția pe care o are.

Va stăm la dispoziție pentru detalii!

Marius Statescu

[Contactează](#)

Această ofertă imobiliară este gestionată exclusiv de Imo Office Marius Statescu și este deschisă spre colaborare către toate agențiile imobiliare!

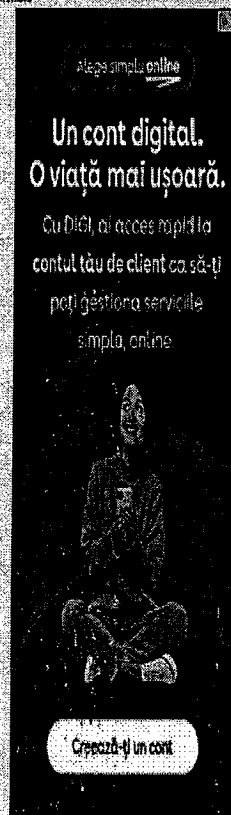
Mai puțin ^

ID: 9072838

 Raportează

[Vezi mai multe →](#)

Publicitate



Alege simplu, online

**Un cont digital.
O viață mai ușoară.**

Cu DIGI, ai acces rapid la
contul tău de client ca să-ți
poți gestiona serviciile
simplu, online

[Creează-ți un cont](#)

Publicitate

Elemente de comparație		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)		402	1032	1841	1900
Preț ofertă/vânzare (Lei)			2064	3000	4000
Preț ofertă/vânzare (Lei/mp)			2.00	1.63	2.11
Tip Preț (tranzacție / ofertă)			Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Ajustare Lei		0.20	0.16	0.21
Preț ofertă/vânzare ajustat (Lei/mp)			1.80	1.47	1.90
Ajustări specifice tranzacției					
Preț vânzare ajustat (Lei/mp)			1.80	1.47	1.90
1	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		1.80	1.47	1.90
2	Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		1.80	1.47	1.90
3	Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		1.80	1.47	1.90
4	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		1.80	1.47	1.90
5	Condiții de piață	Data evaluării	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		1.80	1.47	1.90
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizarea	Pausesti-Maglasi, jud. Valcea	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
7	Suprafață (caracteristici fizice)	402	1032	1841	1900
	Ajustare (%)		3.33%	9.53%	7.91%
	Ajustare Lei		0.06	0.14	0.15
8	Destinație/utilizare/zonare	Extravilan	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
9	Utilități	-	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare Lei		0.00	0.00	0.00
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (Lei)			0.06	0.14	0.15
Preț ajustat (Lei)			1.86	1.61	2.05
Ajustare totală netă absolută (Lei)			0.06	0.14	0.15
Ajustare totală netă procentuală (%)			3.33%	9.53%	7.91%
Ajustare totală brută absolută (Lei)			0.06	0.14	0.15
Ajustare totală brută procentuală (%)			3.33%	9.53%	7.91%
Număr ajustări			1	1	1
Pentru comparabila			1	s-a efectuat cea mai mică ajustare totală	
Valoare propusă (Lei/mp)			1.86 lei		
Valoare de piață			700 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 a 5-10% în funcție de suprafața și localizarea terenului.
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 similară cu cea a proprietății subiect și nu se impune efectuarea de ajustări.
Ajustare pentru suprafață
Proprietatea subiect are o suprafață de 402 mp. Au fost aplicate ajustări de 0,1 Lei la fiecare diferență de 1000 mp față de proprietatea subiect, având în vedere comparabilele 1 și 3. Ajustarea ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător hotărât că diferența între un teren extravilan cu o suprafață mai mare și compactă față de un teren cu o suprafață mai mică.
Ajustare pentru destinație/utilizare/zonare
Nu se impune efectuarea de ajustări.
Ajustare pentru utilități
Nu se impune efectuarea de ajustări.

Nr. 5 din 19.01.2024

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ ROCOYINA NICOLAE CN

....., e-mail tel., vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0,1032 (ha), reprezentand cota parte 1/1 la pretul de (*) 38805 lei (RODANUȘ NICOLAE PARULGI) (lei).

Condițiile de vanzare²⁾ sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului:

Date privind identificarea terenului								
Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾ (**)	Observatii
	Orasul/ Comuna/ Judetul (*)	Suprafata (ha)		Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcelsa (**)	
		Suprafata totala (*)	Cota- parte ³⁾					
Se completeaza de catre vanzator.	RODANUȘ NICOLAE	0,1032	1/1	38805	38805	34	1528/4	PASUNE
Verificat primarie ⁴⁾								

(*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare:

DA

NU

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Inputernicit,
ROCOYINA NICOLAE

Nr. 13 din 10.03.2024

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ STANESCU FLORIAN - BUJOR CNP
[Redacted]

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ STROE GHEORGHIȚA CNP
[Redacted]

vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0,1841 (ha), reprezentând cota parte la prețul de (*) 3000 lei (TREI MILEI) (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categorie de folosinta ³⁾ (**)	Observatii	
	Orasul/ Comuna/ Judetul (*)	Suprafata (ha)		Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)			Numar parceta (**)
		Suprafata totala (*)	Cota- parte ⁵⁾						
Se completeaza de catre vanzator.	PROIECT HICLAS	0,1841		3843	3843	33	602/1	PASUNE	
Verificat primarie ⁴⁾									

(*) Declar ca terenul agricol situat în extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vânzare:

DA

NU

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,
STANESCU FLORIAN - BUJOR

Vanzator/Imputernicit,
STROE GHEORGHIȚA

(numele si prenumele in star) (numele si prenumele in clar)

--

NOTE:

Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

¹⁾ Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

²⁾ Se va completa in cifre si litere.

³⁾ Se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

⁴⁾ Se completeaza cu „X” rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele de stare civila, altele asemenea.

⁵⁾ Cota-parte din suprafata se exprima in fractie si in hectare.