

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘU



HOTĂRÂREA nr.40

Privind aprobarea apartenenței la domeniul public al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți a unor terenuri și declararea lor ca bunuri imobile de utilitate publică

Având în vedere referatul de aprobare al domnului Jean Rogoveanu, Primarul comunei Gogoșu, jud.Mehedinți privind aprobarea apartenenței la domeniul public al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți a unor terenuri și declararea lor ca bunuri imobile de utilitate publică;

Luând în considerare Referatul de specialitate al doamnei Mocanu Camelia, consilier în cadrul Compartimentului Agricultură, înregistrat cu nr.6.926/17.11.2025 și Referatul privind conformitatea al doamnei Mocanu Camelia, consilier în cadrul Compartimentului Agricultură, înregistrat cu nr.6.927/17.11.2025;

Observând Procesul-verbal al comisiei de inventariere, coroborat cu Declarația pe propria-răspundere a secretarului general al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți;

În conformitate cu prevederile art.289, alin.(2), alin.(4), alin.(5) și alin.(7) din O.U.G.nr.57/2019- Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), prevederile art.139, alin.(1), alin.(3), lit.g), art.286, alin.(1), alin.(4) art.196, alin.(1), lit.a), coroborate cu prevederile art.607, alin.(4) din O.U.G.nr.57/2019- Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘU
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă apartenența la domeniului public al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți a unor terenuri și declararea lor ca bunuri imobile de utilitate publică, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare nr.26/14.01.2025, realizat de către evaluator ANEVAR, ing.Ion Cristian Viorel, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. La data aprobării prezentei hotărâri, se revocă H.C.L.Gogoșu cu nr.14/18.12.2024, H.C.L.Gogoșu cu nr.19/12.05.2025 și H.C.L.Gogoșu cu nr.23/27.06.2025.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către primarul comunei Gogoșu, jud.Mehedinți, prin compartimentele de specialitate, va fi publicată pe site-ul instituției și va fi comunicată Instituției Prefectului-Mehedinți prin grija secretarului com. Gogoșu, jud.Mh.

Adoptată astăzi, 24.11.2025

Președinte de ședință,
Pârvănescu Eugen-Nicușor



Contrasemnează
Secretar general, Jr.Ciorban Cristina

**COMPLETĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL
COMUNEI GOGOȘU, JUD.MEHEDINȚI**

NR. CRT.	COD DE CLASIFICARE	DENUMIREA BUNULUI	ELEMENTE DE IDENTIFICARE	ANUL DOBÂNDIRII ȘI SAU AL DĂRII ÎN FOLOSINȚĂ	VALOARE DE INVENTAR (lei)	SITUAȚIA JURIDICĂ ACTUALĂ
939.	-	Teren neproductiv sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogoșu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord-Ocolul Silvic Vânju Mare Sud- Ocolul Silvic Vânju Mare Est-Drum de exploatare Vest-NC 52484, NC 52475, NC 52483, NC 56437 Suprafata totala = 346352 mp	1999	1.586.292	H.C.L.nr.27/30.08.1999
940.	-	Teren curți-construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogoșu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- Ocolul Silvic Vânju Mare Sud-, NC 56823, NC 53656 Est-NC 56437 Vest-Ocolul Silvic Vânju Mare, NC53656 Suprafata totala = 74099 mp	1999	862.512	H.C.L.nr.27/30.08.1999
941.	-	Teren curți-construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogoșu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- Drum de exploatare Sud-, NC 50141 Est-Drum Vest-Drum Suprafata totala = 11.662 mp	1999	135.746	H.C.L.nr.27/30.08.1999
942.	-	Teren curți-construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie	Comuna Gogoșu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- Drum Sud-, NC 50161	1999	113.502	H.C.L.nr.27/30.08.1999



943.	-	PF II	Est-Drum Vest-Drum Suprafata totala = 9.751 mp Comuna Gogosu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- Drum acces, NC 50141 Sud-, Proprietate privata Est-NC 50141 Vest-Drum acces Suprafata totala = 24.556 mp	1999	285.832	H.C.L.nr.27/30.08.1999
944.	-	Teren curti- construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogosu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- NC 50141 Sud-, Drum Est-Drum Vest-NC 50141 Suprafata totala = 4.307 mp	1999	50.133	H.C.L.nr.27/30.08.1999
945.	-	Teren curti- construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogosu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- Drum Sud-, Proprietate privata Est-Drum Vest-Proprietate privata Suprafata totala = 2.806 mp	1999	32.662	H.C.L.nr.27/30.08.1999
946.	-	Teren curti- construcții sat Ostrovu Mare Zona Colonie PF II	Comuna Gogosu , sat Ostrovu Mare, Zona Colonie PF II, intravilan Vecinatati:Nord- NC 56954, Drum Sud-, Ocolul Silvic Vinju Mare Est-Drum, Ocolul Silvic Vinju Mare Vest- NC 50160, 56954 Suprafata totala = 5191 mp	1999	60.423	H.C.L.nr.27/30.08.1999
947.	-	Teren curti- construcții sat Gogosu, nr.cadastral - 55792	Comuna Gogosu , sat Gogosu, T.2, P.12, intravilan Vecinatati:Nord- Drum județean 606, Lot 2 Sud-, Teren Primăria Gogosu Est-Lot 2 Vest- Scaunieru Viorica Suprafata totala = 1.200 mp	1999	21.744	H.C.L.nr.27/30.08.1999



948.	-	Teren curții construcții sat Gogoșu, nr.cadastral - 56978	Comuna Gogoșu , sat Gogoșu, CV 2, P.12, intravilan Vecinatati:Nord- NC 56496 Sud-, Teren Primăria Gogoșu Est-Lot 2 Vest- NC 55792, Scălieru Viorica Suprafata totala = 9.815 mp	1999	179.909	H.C.L.nr.27/30.08.1999
949.	-	Teren curții construcții sat Gogoșu, nr.cadastral - 56979	Comuna Gogoșu , sat Gogoșu, CV 2, P.12, intravilan Vecinatati:Nord- NC 56496 Sud-, Teren Primăria Gogoșu Est-NC 53775 Vest- Lot 1 Suprafata totala = 2.436 mp	1999	44.652	H.C.L.nr.27/30.08.1999

Președinte de ședință ,

Părvănescu Eugen-Nicușor



Contrasemnează

Secretar general, Jr.Ciorban Cristina



26/14.11.2055



RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

Pentru :

terenuri situate în intravilan

Comuna Gogoșu, Sat Gogoșu și Sat Ostrovu Mare PF II

neînscrise în CF

Județul Mehedinți

14.11.2025

Realizatorul lucrării:

ing. Ion Cristian Viorel

Expert tehnic Ministerul de Justiție cu legitimația 3807-10174/1996

Membru ANEVAR , legitimația nr. 13343



Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.



SINTEZA EVALUARII

In atenția clientului :

Prin prezenta și în limita competenței pe care o am , vă fac cunoscut că evaluările făcute în prezenta documentație sunt adevărate și corecte .

Certific că metodele aplicate la evaluare și concluziile evaluării sunt rezultatele unor analize , calcule și sondaje de piață a terenurilor rezidențiale din Comuna Gogoșu , sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional si nu am nici un interes în deformarea evaluării .

Suma ce îmi revine la plata nu are nici o legatura cu evenimente trecute sau viitoare , legate de persoana mea si care sa influenteze suma din contractul între parti.

Deasemenea , va fac cunoscut ca evaluarea a fost facuta in baza legislatiei romaneesti in domeniu si a standardelor ANEVAR , dar si in spiritul codului deontologic de evaluare .

Nu s-au facut presiuni de nici o natura asupra mea , pentru modificarea valorii rezultate.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la biroul d-voastra, este limitata in timp.

Obiectul evaluării.

Evaluarea :

- Terenuri intravilane situate în Comuna Gogoșu, Sat Ostrovu Mare, PF II

Conform SEV 101 :

- **valoarea justa** = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata de buna voie , între 2 parti aflate in cunostiinta de cauza , în cadrul unei tranzactii cu prețul determinat obiectiv.

Argumentele care au stat la baza întocmirii si determinarii valorii din prezentul raport de evaluare , sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama inclusiv de ipotezele , conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in prezentul raport.
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- **valoarea este o predictie.**

Raportul a fost întocmit in baza metodologiei de lucru promovata de ANEVAR.

Cu respect ,

Evaluator Autorizat ANEVAR ION
Ing. Ion Cristian Viorel





Premizele evaluării

1. Obiectul evaluării .

Evaluarea - terenuri situate în intravilanul Comunei Gogoșu, sat Ostrovu Mare PF II neînscrise în CF

2. Scopul evaluării.

Scopul întocmirii Raportului de Evaluare este evaluarea - terenuri situate în intravilanul Comuna Gogoșu, sat Ostrovu Mare, PF II, neînscris în CF

3. Clientul raportului de evaluare.

Clientul raportului este **Primăria Gogoșu**

4. Destinatarul raportului.

Destinatarul raportului este : **Primăria Gogoșu**

5. Datele evaluării , cursul valutar.

Data inspecției : 14 noiembrie 2025.

Cursul valutar la data întocmirii raportului de evaluare , 14 noiembrie 2025:

- 1 Euro = 5,0847lei 1 \$ = 4,3768 lei

6. Date despre evaluator.

Prezentul Raport de Evaluare a fost întocmit de ing. **Ion Cristian Viorel** , membru titular ANEVAR , legitimația 13343 , evaluator independent de proprietati imobiliare si bunuri mobile, proprietati imobiliare (EPI si EBM și EPI) si care nu are nici un interes trecut , prezent si viitor , in deformarea adevarului.

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind veridicitatea raportului si a respectarii Standardelor ANEVAR .

7. Acte normative care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR adoptate in anul 2025 astfel :

- SEV 100 – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 400 –Verificarea evaluărilor
- Codul deontologic



8. Definiția valorii de piață, conform SEV , este :

valoarea de piață =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.

Conform SEV :

valoarea justa = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată de bună voie, între 2 părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

9. Ipoteze.

La data întocmirii prezentului raport de evaluare, s-au impus următoarele ipoteze și condiții limitative :

- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în condițiile de piață actuale, cu criza de vânzări imobiliare
- nu se pot exprima convingeri personale privind calitatea lucrărilor executate precum și a materialelor folosite la executia inițială a imobilului,
- nu s-au inspectat părțile ascunse ale instalației electrice, sanitare și termice existente și nu se pot exprima convingeri personale, considerându-se că acestea sunt bune.
- evaluatorul nu cunoaște dacă în imobil sunt sau au fost depozitate materiale care pot duce la contaminarea mediului.
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta NU are cunoștință.
- evaluatorul prin activitatea prestată nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță, relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat înțelegeri prealabile.
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, raportul își poate pierde valabilitatea.
- prezentul raport este confidențial pentru client.
- clientul nu va accepta nici o responsabilitate, dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie ptr. scopul declarat, fie pentru alte scopuri.
- raportul de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt context, fără acordul prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și al contextului în care urmează să apară.

11. Certificarea valorii.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR. Orice deviere de la standarde a fost explicată în cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Confirm ca :





- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului, care are capacitatea și experiența necesară întocmirii unui asemenea tip de raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului, formularea sau prezentarea unui rezultat prestabil legat de mărimea valorii estimate sau impuse de destinatarul evaluării sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic de evaluare.

12. Declarația de Conformitate.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, și de legislația fiscală și contabilă aplicabilă.

Orice deviere de la standarde a fost explicată în cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Confirm ca :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

13. Responsabilitatea față de terți :

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate, în afara celor prezentate.

14. Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- valoarea de piață rezultată este o predicție.

Evaluator Autorizat ANEVAR
Ing. Ion Cristian Viorel





Descrierea pietelor specifice.

1. Date generale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri (bani) sau servicii.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente , numarul de vanzatori sau cumparatori este relative mic , proprietatea imobiliara avand valori ridicate , care necesita o putere mare de cumparare , ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor , schimbarea nivelului salarilor , a potentialului financiar al unei societati , fiind puternic influentate si de tipul finantare oferit , termen de rambursare si dobanzi.

Spre deosebire de alte pietele , piata imobiliara nu se autoregleaza si poate fi influentata de reglementari guvernamentale sau locale.

Cerea de oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si greu de atins.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati , de multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii de lunga durata sunt putin lichide iar prețul de vanzare poate fi indelungat.

Datorita acestor factori sunt greu de previzionat factorii comportamentali ai pietei imobiliare.

In functie de nevoile , dorintele , motivatiile , localizarea , tipul si varsta participantilor la piata , pe de o parte s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale , comerciale , industriale , agricole sau specializate) .

2. Activitatea curenta si tendintele pietei relevante .

Piața imobiliară din Comuna Gogoșu este o piață puțin activă.

Tranzacțiile imobiliare care sunt în municipiu sunt legate mai ales de apartamente situate în blocuri de locuințe și proprietăți rezidențiale și mai puțin spații comerciale, de birouri, producție și depozitare, terenuri destinate construcțiilor civile și industriale.

In prezent , piata imobiliara din municipiu este puternic afectata , **negativ** de lipsa acordarii de credite ipotecare si criza economica , fapt ce a condus la scaderi majore din preturile de vanzare , incepand cu sfarsitul anului 2008 , cu cca. 60-80 % , pana in prezent .

3. Cererea potentiala si posibila ptr. utilizari alternative .

Datorita tipului proprietatii si caracteristicile tehnico-constructive exista posibile utilizari alternative , in consecinta pot exista cereri ptr. o alta utilizare a proprietatii.

4 . Impactul unor evenimente previzibile la data evaluarii .





Pentru proprietatea imobiliara evaluata exista riscul dat de evaluatia pietei imobiliare din ultima perioada si anume scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de scadere a pretului proprietatilor imobiliare de tip rezidential.

5. Abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata.

Opinia evaluatorului a fost exprimata in baza abordarii prin comparatii de piata , informatiile utilizate privind proprietatile imobiliare comparabile fiind preluate din tranzactii si oferte cu proprietati similare la data evaluarii.

Evaluarea bunului , Abordari de evaluare .

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 , în evaluarea unui activ se ia în considerare valoarea de piață , când există suficiente informații pentru determinarea ei , ceea ce s-a putut realiza in cazul apartamentului in cauza.

Valoarea justa = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata de buna voie , între 2 parti aflate in cunostiinta de cauza , in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv .

Metodologiile utilizate în estimarea valorii de piață includ abordările prin **Metoda comparațiilor**

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazat pe principiul substituției, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale și determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării.

Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat, metodă utilizată în acest raport.

Această metodă, dacă este aplicată corect și datele de intrare sunt bazate pe informații culese de pe piață, oferă o estimare destul de precisă a valorii de piață, în special al în cazul unor construcții noi.

Baza valorii estimate a fost Indreptar tehnic ptr. evaluare la pretul zilei a constructiilor .

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape

- ❖ Stabilirea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza calculului costurilor de reconstrucție sau de înlocuire





rezidențiale;

- ❖ Estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, economică și externă)
- ❖ Determinarea valorii rămase actuale - cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucție.

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierii.

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară față de cea evaluată.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, functionale sau externe.

1. Teren situat în intravilan, Comuna Gogoșu, sat Ostrovu, PF II, categoria de folosința de " curți construcții ".

Terenul se va evalua conform Metodologiei din Buletinul CET 97/2006 pe baza următoarei formule:

Prețul lei/mp $V_t = V_b \times K \times (A + B + F + T + E + G + R + P + S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z$ unde:

V_b = valoarea de bază a terenului determinată în funcție de importanța localității

A = Categoria localității

B = poziția față de localitate

F = funcțiile economico-sociale ale localității

T = poziția terenului față de căile de transport

E = echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul





G = caracteristicile geotehnice defavorabile

R = restricții de folosire teren

P = Poluat cu reziduri

S = raportul între fațadă și adâncimea terenului

M = coeficient privind mărimea terenului construbil din suprafața terenului

Go = coeficient privind gradul de ocupare actuală și eventuală

Cr = coeficient special de respingere

U = coeficient funcție de utilizarea terenului

Z = coeficient de zonare, numai la orașe mici

Vb = valoarea de bază a terenului determinate în funcție de importanța localității =
sat = 3,65 lei/mp

A = Categoria localității – sat = 0,1

B = poziția față de localitate – în zona mediană = 0,8

F = funcțiile economico-sociale ale localității – activitate agricolă = 0,5

T = poziția terenului față de căile de transport –

Tr – rutiere (adiacente) = 0,2

Tc – rutiere cu transport în comun (până la 2 km) = 0,3

E = echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

– rețele de energie electrică la gard = 0,30

G = caracteristicile geotehnice defavorabile = 0

R = restricții de folosire teren = 0

P = Poluat cu reziduri = 0

S = raportul între fațadă și adâncimea terenului – foarte favorabil = 0

M = coeficient privind mărimea terenului construbil din suprafața terenului –
construibl peste 45-60% = 1,00

Go = coeficient privind gradul de ocupare actuală și eventuală – terenul nu necesită
dezafectări = 1,00

Cr = coeficient special de respingere – procese în curs = 1,00

U = coeficient funcție de utilizarea terenului = pentru locuințe = 1,0

Z = 1,0

K = indice de actualizare conform H.G.412/1992 (raport de creștere valutară) =
curs euro 14.11.2025 / curs euro = 5,0847 lei/euro /3,5084 lei/euro = 1



RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU

$$V_t = 3,65 \text{ lei/mp} \times 1,449 \times (0,1 + 0,8 + 0,5 + 0,2 + 0,3 + 0,3) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 11,64 \text{ lei/mp (2,29 euro/mp)}$$

2. Terenuri situate în intravilan, Comuna Gogoșu, sat Gogoșu, categoria de folosință de "curți construcții".

Terenul se va evalua conform Metodologiei din Buletinul CET 97/2006 pe baza următoarei formule:

$$\text{Prețul lei/mp } V_t = V_b \times K \times (A + B + F + T + E + G + R + P + S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z \text{ unde:}$$

V_b = valoarea de bază a terenului determinată în funcție de importanța localității

A = Categoria localității

B = poziția față de localitate

F = funcțiile economico-sociale ale localității

T = poziția terenului față de căile de transport

E = echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

G = caracteristicile geotehnice defavorabile

R = restricții de folosire teren

P = Poluat cu reziduri

S = raportul între fațadă și adâncimea terenului

M = coeficient privind mărimea terenului construibil din suprafața terenului

G_o = coeficient privind gradul de ocupare actuală și eventuală

C_r = coeficient special de respingere

U = coeficient funcție de utilizarea terenului

Z = coeficient de zonare, numai la orașe mici

V_b = valoarea de bază a terenului determinate în funcție de importanța localității = sat = 5,50 lei/mp

A = Categoria localității – comună = 0,2

B = poziția față de localitate – în zona mediană = 0,8

F = funcțiile economico-sociale ale localității – activitate agricolă = 0,5

T = poziția terenului față de căile de transport –





Tr – rutiere (adiacente) = 0,2

Tc – rutiere cu transport în comun (pînă la 2 km) = 0,3

E = echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

– rețele de energie electrică la gard = 0,30

G = caracteristicile geotehnice defavorabile = 0

R = restricții de folosire teren = 0

P = Poluat cu reziduri = 0

S = raportul între fațadă și adîncimea terenului – foarte favorabil = 0

M = coeficient privind mărimea terenului construibil din suprafața terenului –
construibil peste 45-60% = 1,00

Go = coeficient privind gradul de ocupare actuală și eventuală – terenul nu necesită
dezafectări = 1,00

Cr = coeficient special de respingere – procese in curs = 1,00

U = coeficient funcție de utilizarea terenului = pentru locuințe = 1,0

Z = 1,0

K = indice de actualizare conform H.G.412/1992 (raport de creștere valutară) =
curs euro 14.11.2025 / curs euro = 5,0847 lei/euro /3,5084 lei/euro = 1,449

Vt = 5,50 lei/mp x 1,449 x (0,2 + 0,8 + 0,5 + 0,2 + 0,3 + 0,3) x 1,00 x 1,00 x 1,00 =
18,33 lei/mp (3,61 euro/mp)

Pentru terenul avînd categoria de folosința de « neproductiv » se va reduce
valoarea cu 75 %

Valoare totală terenuri :

Nr Anexa		categorie folosinta	Suprafata (mp)	valoare lei/mp	Valoare (lei
Anexa 1		curti constructii	5191	11.64	60,423
Anexa 2		curti constructii	9751	11.64	113,502
Anexa 3		curti constructii	4307	11.64	50,133
Anexa 4		curti constructii	2806	11.64	32,662
Anexa 5		curti constructii	24556	11.64	285,832
Anexa 6	NC 56992	curti constructii	1200	18.12	21,744
Anexa 7	NC 56979	curti constructii	2436	18.33	44,652
Anexa 8	NC 55978	curti constructii	9815	18.33	179,909
Anexa 9		neproductiv	346352	4.58	1,586,292
Anexa		curti constructii	74099	11.64	862,512



RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU

10					
Anexa 11		curti constructii	11662	11.64	135,746
TOTAL					3,373,407



4. RAPORTUL EVALUATORULUI

Evaluatorul estimează valoarea actuală a terenurilor situate în Comuna Gogoșu, Sat Gogoșu și sat Ostrovu PF II astfel :

Nr Anexa		catégorie folosinta	Suprafata (mp)	valoare lei/mp	Valoare (lei)
Anexa 1		curti constructii	5191	11.64	60,423
Anexa 2		curti constructii	9751	11.64	113,502
Anexa 3		curti constructii	4307	11.64	50,133
Anexa 4		curti constructii	2806	11.64	32,662
Anexa 5		curti constructii	24556	11.64	285,832
Anexa 6	NC 56992	curti constructii	1200	18.12	21,744
Anexa 7	NC 56979	curti constructii	2436	18.33	44,652
Anexa 8	NC 55978	curti constructii	9815	18.33	179,909
Anexa 9		neproductiv	346352	4.58	1,586,292
Anexa 10		curti constructii	74099	11.64	862,512
Anexa 11		curti constructii	11662	11.64	135,746
TOTAL					3,373,407

Condiții limitative ale evaluării:

Valoarea terenurilor a fost estimată la data de 14.11.2025 (1 USD = 4,3768 lei iar euro = 5,0847 lei) valoarea acestuia putând varia in timp, in funcție de cererea și oferta de pe piața imobiliară .

Anexele 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 cît și planul general și planurile de amplasament avînd NC 56979, NC 56978, NC 56972 fac parte integrantă din prezentul raport de evaluare

Intocmit

Expert tehnic-evaluator

Ing. Ion Cristian Viorel





CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm că:

- Prezentările faptelor susținute în prezentul raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic al profesiei și cu standardele de evaluare ;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Terenul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator ;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională la Societatea de asigurare-reasigurare Aliant Tiriac.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ion Cristian Viorel

