

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘU



HOTĂRÂREA nr.41

Privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren care face parte din domeniul privat al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți în favoarea GOGOȘU STORAGE S.R.L.

Având în vedere referatul de aprobare al domnului Jean Rogoveanu, Primarul comunei Gogoșu, jud.Mehedinți privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren care face parte din domeniul privat al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți în favoarea GOGOȘU STORAGE S.R.L.;

Observând adresa GOGOȘU STORAGE S.R.L cu nr.03/13.11.2025, înregistrată cu nr.6.809/13.11.2025 prin care se solicită încheierea unui contract de suprafață, în vederea construirii unei instalații de stocare a energiei electrice în baterii;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Legea nr.287/2009-Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), prevederile art.139, alin.(1), art.196, alin.(1), lit.a), coroborate cu prevederile art.354 și art.355 și 362, alin.(3) 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 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului care face parte din domeniul privat al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți, situat în intravilanul satului Ostrovu Mare, comuna Gogoșu, jud.Mehedinți, T.111, P1, nr.cadastral 57273, în suprafață de 3.299 mp., în favoarea **GOGOȘU STORAGE S.R.L**, C.U.I.50628630, cu sediul social în Municipiul Pitești, Str.Depozitelor, nr.31 bis, județul Argeș, reprezentată legal prin administrator, Bălțat Marian Daniel, imobil identificat conform Planului de amplasament ce reprezintă **Anexa nr.1** la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 2 Condițiile constituirii dreptului de suprafață sunt prevăzute în Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform **Anexei nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 3 Se aprobă Raportul de evaluare prin care este stabilită valoarea prestației, conform **Anexei nr.3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea prestației pentru suprafața de 3.299 m.p. este de 38.400 lei/an, sumă ce se va actualiza conform indicelui de inflație din anul respectiv.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către primarul comunei Gogoșu, jud.Mehedinți, care va semna contractul de suprafață în calitate de reprezentant legal al u.a.t., va fi publicată pe site-ul instituției și va fi comunicată Instituției Prefectului-Mehedinți prin grija secretarului general al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți.

Adoptată astăzi, 24.11.2025

**Președinte de ședință ,
Pârvănescu Eugen-Nicușor**



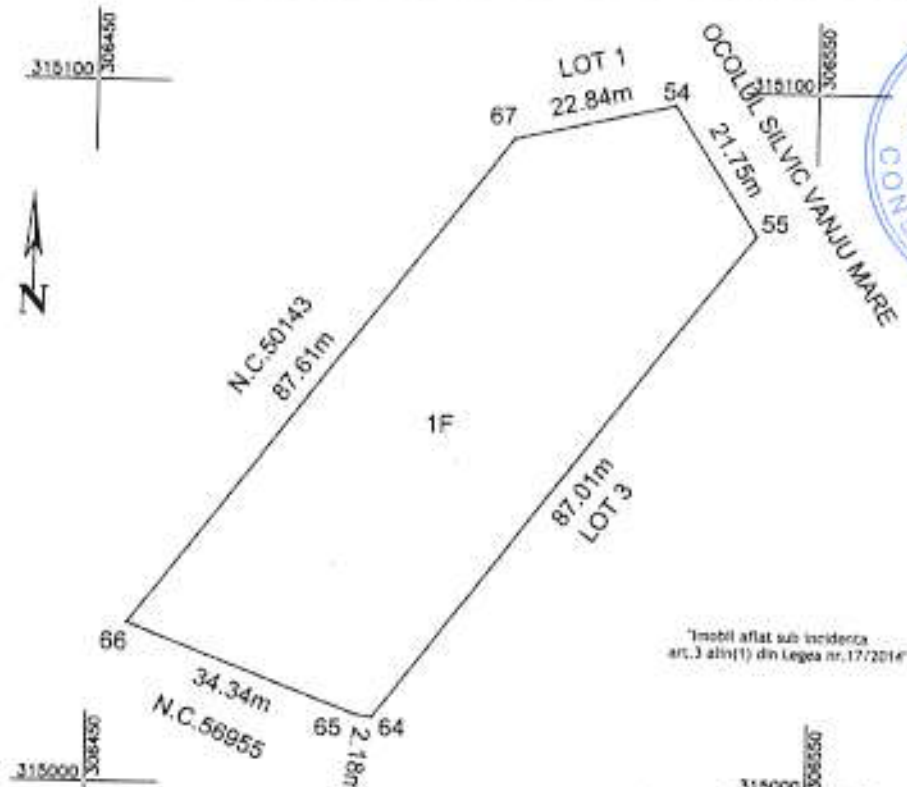
**Contrasemnează
Secretar general, Jr.Ciorban Cristina**

ANEXA XIR.1 - HCL NR 41 / 24.11.2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI- LOT 2
 IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE
 CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57273	3299	Com.Gogosu, Sat Ostrovu Mare, T111, P1 Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	GOGOSU	



Imobil aflat sub incidenta art.3 alin(1) din Legea nr.17/2014

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	3299	Intravilan-Teren neimprojeuit
Total	-	3299	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-
Total	-	-

Suprafata masurata = 3299 mp
 Suprafata din act = 77481 mp

<p>Executant S.C.BAVALI CONCEPT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Elena-Larisa Barbulescu Elena-Larisa Barbulescu BARBULESCU ELENA-LARISA OCPI:SMH0097 2025.11.12 14:39:04 +02'00'</p> <p>Data: 12.11.2025</p>	<p>Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Tirvulea Corina-Iuliana Tirvulea Corina-Iuliana Digitally signed by Tirvulea Corina-Iuliana Date: 2025.11.19 12:41:20 +02'00'</p> <p>Stampila B.C.P.I Data:.....</p>
--	---



ANEXA NR.2 la H.C.L. nr.41/24.11.2025

CONTRACT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Nr. ___ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1.

1. PROPRIETAR: Comuna Gogoșu, cu sediul în str. Carol I, nr.85, comuna Gogoșu, județul Mehedinți, C.U.I.6304238, reprezentată prin primar, Rogoveanu Jean, pe de o parte, și

2. SUPERFICIAR: GOGOȘU STORAGE S.R.L., cu sediul în Municipiul Pitești, Str. Depozitelor, nr.31 bis, județul Argeș, reprezentată legal prin administrator, Bălțat Marian Daniel.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

2.1 Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.299 mp, situat în satul Ostrovu Mare, comuna Gogoșu, județul Mehedinți, identificat conform Anexei la prezentul contract, în favoarea GOGOȘU STORAGE S.R.L., se realizează în vederea construirii unei instalații de stocare a energiei electrice în baterii

2.2. Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.

2.3. Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcțiilor în raport de coeficienții urbanistici.

2.4. Predarea, respectiv primirea terenului se face în baza contractului încheiat, prin proces-verbal semnat de către proprietar și suprafațiar.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o durată de 30 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.

4.1. Constituirea dreptului de suprafață pentru suprafața de 3.299 m.p. se va realiza cu plata unei prestații în valoare de 38.400 lei, plătită pe o perioadă de 30 ani, la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, sumă ce se va actualiza conform indicelui de inflație din anul respectiv.

4.2. Contravaloarea prestației se va plăti anual, până la data de 31 martie, iar pentru primul an, valoarea corespunzătoare până la 31 decembrie.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR



Art.5.

5.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să inspecteze terenul ce face obiectul prezentului contract verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiar, cu notificarea prealabilă a acestuia;
- b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de suprafață la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea suprafațiarului în folosința bunului;
- d) să răspundă pentru evicțiuni și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea.

5.2. Suprafațiarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să folosească terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea construcțiilor și în condițiile legii;
- b) să exploateze în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;
- c) să înscrie în cartea funciară dreptul de suprafață;
- d) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de suprafață și notarea în Cartea funciară;
- e) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- f) să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de suprafață a terenului;
- g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.6.

6.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

6.2. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.



6.4. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 60 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VII. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7.

7.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract poate înceta pentru una din următoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

- prin acordul scris al ambelor părți;

- în alte cauze prevăzute de lege.

7.3. Contractul se poate rezilia unilateral de fiecare dintre părți, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă una dintre acestea, în mod nejustificat nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificată în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări, cu daune interese, după caz.

7.4. În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea unilaterală a prezentului contract.

7.5. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficial printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

7.6. În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

8.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

8.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

8.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.



8.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

9.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

Art.10 Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Prezentul contract s-a încheiat la data de 30 iunie 2021, în 2 (două) exemplare.

**PROPRIETAR,
COMUNA GOGOȘU
PRIMAR,
ROGOVEANU JEAN**

**SUPERFICIAR,
GOGOȘU STORAGE S.R.L.
REPREZENTANT,
BĂLȚAT MARIAN DANIEL**

27/14.11.2055



RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Pentru :

terenul situat în intravilanul

Comuna Gogoșu, Sat Ostrovu Mare PF II T111 P1

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 atenta 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 și nu am nici un interes în deformarea evaluării .

Suma ce îmi revine la plata nu are nici o legatură cu evenimente trecute sau viitoare , legate de persoana mea și care să influențeze suma din contractul între părți.

Deasemenea , va fac cunoscut că evaluarea a fost făcută în baza legislației românești în domeniu și a standardelor ANEVAR , dar și în spiritul codului deontologic de evaluare .

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

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , după la biroul d-voastră, este limitată în timp.

Obiectul evaluării.

Evaluarea :

- Terenuri intravilane situate în Comuna Gogoșu, Sat Ostrovu Mare, PF II, T111 P1

Conform SEV 101 :

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama inclusiv de ipotezele , condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în prezentul raport.
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- **valoarea este o predicție.**

Raportul a fost întocmit în baza metodologiei de lucru promovată de ANEVAR.

Cu respect ,

Evaluator Autorizat ANEVAR
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 , legitimitația 13343 , evaluator independent de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, proprietăți imobiliare (EPI și EBM și EPI) și care nu are nici un interes trecut , prezent și viitor , în deformarea adevărului.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate privind veridicitatea raportului și a respectării Standardelor ANEVAR .

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR adoptate în 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,



RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU,
SAT OSTROVU MARE PF 2, T 111 P1

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 buna voie, între 2 parti aflate în cunoștința de cauza, în cadrul unei tranzacții cu pretul 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 execuția 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 cunoștința.
- evaluatorul prin activitatea prestată nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie 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 :



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU,
SAT OSTROVU MARE PF 2, T 111 P1**



- 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 ANEFVAR, 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 ANEFVAR
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 pieti 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 pieti , piata imobiliara nu se autoregleaza si poate fi influentata de reglementari guvernamentale sau locale.

Cerea de oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre 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 precul 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 pieti imobiliare (rezidentiale , comerciale , industriale , agricole sau specializate) .

2. Activitatea curenta si tendintele pietei relevante .

Piata 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 în cazul apartamentului în cauza.

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

Metodologiile utilizate în estimarea valorii de piață includ abordarile 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 înlocuirii de calcul rapid a 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 deprecierei 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 deprecierei.

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. Terenuri situate în intravilan, Comuna Gogoșu, sat Ostrovu, PF II, categoria de folosința de "fînețe".

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



RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU,
SAT OSTROVU MARE PF 2, T 111 P1



G = caracteristicile geotehnice defavorabile

R = restricții de folosire teren

P = Poluat cu reziduri

S = raportul între fațadă și adincimea 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 (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 adincimea terenului – foarte favorabil = 0

M = coeficient privind mărimea terenului construbil din suprafața terenului –
construbil 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



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – PRIMARIA GOGOSU,
SAT OSTROVU MARE PF 2, T 111 P1**

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

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

Valoare totală terenuri :

Suprafață teren = 3.299 mp

Valoare teren = 3.299 mp x 11,64 lei/mp x (1 - 0,75) = **9.600 lei**

4. RAPORTUL EVALUATORULUI

Evaluatorul estimează valoarea actuală a terenului situat în Comuna Gogoșu, sat Ostrovu PF II T 111 P 1 de **9.600 lei**.

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 putînd varia în timp, în funcție de cererea și oferta de pe piața imobiliară .

Anexa 1 face parte integrantă din prezentul raport de evaluare

Intocmit

Expert tehnic-evaluator
Ing. Ion Cristian Viorel





CERTIFICARE

Prin prezența 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 actionar, 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

