

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘU



HOTĂRÂREA nr.12

Privind însușirea Raportului de evaluare a bunului imobil: teren intravilan-curți construcții, situat în satul Ostrovu Mare, com.Gogoșu, jud.Mehedinți, nr.cadastral 50317, C.F.50317, T10 , P.299, în suprafață de 500 mp în vederea vânzării

Având în vedere Referatul de aprobare prezentat de către domnul Balica Florică, Viceprimar cu atribuții de Primar al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți privind însușirea Raportului de evaluare a bunului imobil: teren intravilan-curți construcții, situat în satul Ostrovu Mare, com.Gogoșu, jud.Mehedinți, nr.cadastral 50317, C.F.50317, T10 , P.299, în suprafață de 500 mp în vederea vânzării;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr.80/24.12.2025 a bunului imobil: teren intravilan-curți construcții, situat în satul Ostrovu Mare, com.Gogoșu, jud.Mehedinți, nr.cadastral 50317, C.F.50317, T10 , P.299, în suprafață de 500 mp, întocmit de către evaluator autorizat-domnul Zanfir Victor ;

În conformitate cu prevederile art.13, alin.(1), alin.(3), art.16 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6),lit.b), coroborate cu prevederile art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘU
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 80/24.12.2025 a bunului imobil: teren intravilan-curți construcții, situat în satul Ostrovu Mare, com.Gogoșu, jud.Mehedinți, nr.cadastral 50317, C.F. 50317, T10, P.299, în suprafață de 500 mp, întocmit de către evaluator autorizat-domnul Zanfir Victor, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Valoarea de piață a bunului imobil, situat în satul Ostrovu Mare, com.Gogoșu, jud.Mehedinți, este de 25.400 lei, conform Raportului de evaluare nr. 80/24.12.2025.

Art.3 Se aprobă vânzarea directă a bunului imobil: teren intravilan-curți construcții, situat în satul Ostrovu Mare , com.Gogoșu, jud.Mehedinți, nr.cadastral 50317, C.F.50317, T10, P.299, în suprafață de 500 mp, domnului Șonea Dorin.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanei interesate și Instituției Prefectului-Mehedinți prin grija secretarului general al comunei Gogoșu, jud.Mehedinți.

Adoptată astăzi, 27.02.2026

Președinte de ședință,
Panaite Bogdan-Victor



Contrasemnează
Secretar general, Jr.Ciorban Cristina

Nr. 80/ 24.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan curti constructii CF 50317 Tarla 10, Parcela 299
– 500 mp

Loc: Ostrovu Mare, Com. Gogosu

Client **COMUNA GOGOSU**
Proprietar **COMUNA GOGOSU**

Decembrie 2025

Scrisoarea de transmitere

Evaluator – Zanfir Victor
Membru titular ANEVAR



Catre,

COMUNA GOGOSU

Va înaintez prin prezenta raport de evaluare al bunului imobil teren intravilan curti constructii – 500 mp situat in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299 intabulat in cartea funciara nr. 50317 UAT Gogosu Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA GOGOSU.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea vanzarii bunului imobil.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR SEV editia 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0890 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**24.12.2025**) este :

	Suprafata - mp	Valoare de piata unitara	Curs valutar	Valoare de piata
Teren intravilan curti-constructii CF 50317 T 10, P 299.	500	10,0 €	5,0890 lei	5.000 € 25.400 lei

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 24.12.2025;
- * Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- * Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Decembrie 2025;
- * Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



CUPRINS

Coperta
Pagină titlu

Sinteza raportului



- I. **Partea întâi – Termenii de referință ai evaluării**
 - Certificarea evaluatorului, Declarația de conformitate
 - Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
 - Scopul evaluării
 - Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate
 - Tipul valorii.
 - Data evaluării
 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - Natura și sursele utilizate pe care se bazează evaluarea
 - Ipoteze și ipoteze speciale
 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II. **Partea a doua - Prezentarea datelor**
 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
 - Descrierea situației juridice
 - Descrierea terenului
 - Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III. **Partea a treia - Analiza pieței**
 - Analiza cererii
 - Analiza ofertei
 - Analiza echilibrului pieței
- IV. **Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizări**
 - Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber
 - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- V. **Partea a cincea – Evaluarea proprietății**
 - Estimarea valorii terenului
- VI. **Partea a șasea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**
 - Analiza rezultatelor
 - Concluzii asupra valorii, reconcilierea valorii

Anexe



Sinteza raportului

Obiectul evaluării : bunului mobil teren intravilan curți construcții – 500 mp situat în Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299 intabulat în cartea funciara nr. 50317 UAT Gogosu Județul Mehedinți, proprietatea COMUNA GOGOSU.

Dreptul de proprietate deplin pentru teren în favoarea COMUNA GOGOSU în baza HCL NR 52/ 31.08.2009 .

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a bunului imobil mai sus menționate, în vederea vânzării bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piață** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0890 lei/1 euro** valabil pentru data de referință a evaluării (**24.12.2025**) este :

	Suprafața - mp	Valoare de piață unitară	Curs valutar	Valoare de piață
Teren intravilan curți-construcții CF 50317 T 10; P 299	500	10,0 €	5,0890 lei	5.000 € 25.400 lei

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazată pe analiză și raționament, valabilă la data de 24.12.2025;
- * Valoarea este estimată la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspecției;
- * Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Decembrie 2025;
- * Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport;
- * Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



Partea intai - Termenii de referinta ai evaluarii



Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de bunul imobil care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI (Evaluarea Proprietatii Imobiliare), EI (Evaluarea Intreprinderii), a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul imobil care fac obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare, poate fi supus verificarii conform SEV 400, verificarea trebuie sa fie realizata de catre un evaluator autorizat care detine specializarea VE, (in specializarea corespunzatoare raportului de evaluare supus verificarii).

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



I. Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea clientului

Zanfir Victor, cu sediul in Dr. Tr. Severin leg. 17274



Identificarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA GOGOSU , cu sediul in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, jud. Mehedinti, CIF 6304238, care este și proprietarul bunului imobil

Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt: COMUNA GOGOSU , cu sediul in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, jud. Mehedinti, CIF 6304238, care este și proprietarul bunului imobil.

Scopul evaluarii

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea vanzarii bunului imobil .

Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentă lucrare are ca obiect evaluarea imobilului teren intravilan curti constructii – 500 mp situat in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299 intabulat in cartea funciara nr. 50317 UAT Gogosu Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA GOGOSU.





Bunul imobil evaluata apartine **COMUNA GOGOSU**
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate este deplin si rezulta din HCL NR 52/31.08.2009 .

Tipul de valoare si definitia acesteia

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil.

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 102 – Tipuri ale valorii din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** sunt cunoscute tipuri ale valorii : - Valoarea de piata ; Chiria de piață; Valoarea echitabilă; Valoarea de investiție/ subiectivă; Valoarea sinergie; Valoarea de lichidare; Valoarea justă

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului Imobil asa cum este aceasta definita in **SEV 102- Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”

Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor si datele furnizate de client pana la data de **24.12.2025**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.

- Evaluarea a fost realizata la data de **24.12.2025**.
- Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 5,0890 LEI**.
- Inspectia s-a efectuat de catre evaluator in prezenta reprezentantului **COMUNA GOGOSU**.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia bunului imobil si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a bunului imobil similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunul imobil puse la dispoziție de către client/proprietar;

-Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică, furnizate de către client/propietar ;

- Informații publicate de agențiile imobiliare din Dr.Tr.Severin;

-Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.multecase.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro , www.storia.ro www.publi24.ro

-Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;

-Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 , Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR ;

SEV 100 - *Cadrul general al evaluării (IVS 100)*

SEV 101 - *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 - *Tipuri ale valorii (IVS 102)*

SEV 103 - *Abordări în evaluare (IVS 103)*

SEV 104 - *Informații și date de intrare (IVS 104)*

SEV 105 - *Modele de evaluare (IVS 105)*

SEV 106 - *Documentare și raportare (IVS 106)*

SEV 230 - *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)*

Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

* Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;

* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;

* Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

* Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul/propietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

* Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului imobil, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

* Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate.

* Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;

* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la **dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspecției și până la data evaluării;

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

* În cadrul prezentului raport de evaluare, nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbanism pentru prezentul teren.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

II. Partea a doua - Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Gogoșu este situată în partea de sud-vest a județului Mehedinți, având la sud fluviul Dunărea județul Mehedinți, Oltenia, România. Localități componente: Colonie Ostrovu Mare, Burila Mică, Gogoșu, Ostrovu Mare, Porțile de Fier II.

Gogoșu, în secolul XIX a purtat și denumirea de Gogoși, de la faptul că localitatea se învecina cu o pădure de stejari, care producea niște sferele numite de tăbăcarii de la Cerneți gogoși, ele fiind folosite la extragerea unor tananți naturali pentru tăbăcitură a pieilor. Localitatea este atestată documentar în anul 1607, când jumătate din sat aparținea marelui paharnic Stanciu. Satul, din cauza ciumei din 1813, s-a mutat mai spre est, pe amplasamentul actual. În centrul satului este amplasată biserica cu hramul Sf. Dumitru, construită în perioada 1856-1859.

Suprafața: 7618,89 ha

Intravilan: 438,39 ha

Extravilan: 7180 ha

Populație: 5446



Gospodarii: 1580

Nr. locuinte: 1760

Asezarea geografica:

În partea de sud-vest a județului Mehedinți, având la sud fluviul Dunărea

Activitati specifice zonei: Agricultură

Piscicultură (pescuit)

Apicultură

Morărit și panificație

Activitati economice principale: Comerț

Morărit

Panificație

Agricultură

Producerea energiei electrice

Energomontaj

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gogoșu se ridică la 3.799 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.418 locuitori.

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate rezulta din documentele puse la dispoziție de client și proprietar. Conform documentelor puse la dispoziție bunul imobil, HCL NR 52/ 31.08.2009 , COMUNA GOGOSU care are **intregul drept de proprietate : posesie, folosința și dispoziție asupra bunurilor mobile.**

Prin urmare , dacă bunul imobil va fi vândut, atunci cumparatorului îi va fi transmis dreptul deplin asupra bunului imobil.

Nu fost prezentat Extras de Carte Funciara recent, nu sunt cunoscute date cu privire eventuale sarcini pe proprietate.

Acest teren a fost atribuit d-lui Sonea Dorin de catre Consiliul Local Gogosu in conditiile Legii 15/2003, ulterior d-l Sonea Dorin a edificat pe acest teren o cladire de locuit in baza autorizatiei de construire nr. 15/ 05.10.2011.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand COMUNA GOGOSU, Conform documentelor puse la dispoziție bunul imobil, HCL NR 52/ 31.08.2009 , care se presupune ca COMUNA GOGOSU are intregul drept de proprietate : posesie, folosința și dispoziție asupra bunului imobil. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Descrierea terenului

Este situat in intravilanul Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299, nr. Cadastral 50317, categoria de folosința curti-constructii in suprafata de 500 mp, Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA GOGOSU.

Terenul este imprejmuit, are o forma dreptunghiulara.

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, in zona fiind amplasate case de locuit unifamiliale

Utilitățile disponibile la limita proprietatii sunt reprezentate de:

- rețele de alimentare cu energie electrica, rețeau de joasa tensiune 220V, este situata la limita proprietatii.

- rețea de alimentare cu apa potabila, este situata la limita proprietatii

Bunul imobil este situat in zona periferica a localitatii Ostrovu Mare, accesul la proprietate se realizeaza pe drum asfaltat, DN 56B.



III. Partea a treia - Analiza pietei

Bunul imobil evaluat (**Teren intravilan curti-constructii**) este situata in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299, UAT Gogosu, jud.Mehedinti, nr. Cadastral 50317, zona mediana a localitatii in suprafata de 500 mp

Prezentare generală

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona limitofă.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, localități situate în apropierea sau similare,

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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 a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ redusă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 9 EUR/mp și 12 EUR/mp. Variația principală a prețurilor

este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor, frontul stradal la drumul de acces, coeficienții urbanistici admiși, etc..

Piața Terenurilor nu este una activă, în zona nu au fost identificate oferte de terenuri libere, cele mai apropiate oferte de terenuri ca localizare se găsesc în zona limitrofa. Cogosu, unde este o piață mai activă. Marja de negociere se încadrează ușor la 10% pentru terenurile cu suprafețe iar în ce privește diferențele de localizare și utilități acestea se încadrează între 10% - 60%.

Cererea solvabilă

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri superioare; însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare mare și foarte mare.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparține persoanelor, dezvoltatorilor care doresc să dezvolte un proiect rezidențial de dimensiuni medii sau care achiziționează terenuri cu scop investițional pe termen mediu și lung.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- o Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o fizic posibilă
- o permisă legal
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:

- rezidențială – case unifamiliale
- comercială – spațiu comercial;
- administrativă – spații de birouri;



Având în vedere cele analizate mai sus cât și localizarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru dezvoltare comercială, pe acest amplasament este edificată o clădire de locuit unifamilială, în imediata apropiere sunt edificate clădiri de locuit unifamiliale.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

V. Partea a cincea – Evaluarea bunurilor imobile

Aplicarea abordărilor în evaluare

ABORDAREA PRIN PIATA

Constă în analiza proprietăților comparabile pe perechi de date prin metoda comparației directe. Aceasta metodă este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață. S-au analizat informațiile privind oferte sau tranzacții cu proprietăți comparabile și s-a ajuns la concluzia că tranzacțiile în zona cu proprietăți imobiliare industriale / comerciale nu există și deci nu există comparabile. Prin urmare s-a considerat că nu există suficiente informații pentru a se utiliza abordarea prin piață la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN VENIT

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii bunului imobil subiect, prin aplicarea metodelor de analiză a capacității proprietății de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Prin urmare s-a considerat că nu există suficiente informații pentru a se utiliza abordarea prin piață la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este acea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională, economică.

Prin aplicarea acestei abordări se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosită pentru estimarea valorii Construcției.

Estimarea costului de inlocuire brut, a depreciierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta, anvelopa inchideri, finisaje si instalatii) si a depreciierilor fizice pe fiecare componeneta.



Evaluarea terenului

Abordarea prin metoda comparatiilor directe

Metoda comparațiilor directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respective estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și compcurti-construcții. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor de piață. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone compcurti-construcții satisfăcătoare.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, site anunț vânzări. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de oferta pentru terenuri libere în zona de analiză difera în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafața, dezvoltare potențiala etc.

Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apă, și electrica;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între oferta și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date privitoare la comprabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru evaluarea terenului intravilan au fost analizate un număr 6 comprabile găsite la ofertare în zona situate în apropierea: Hinova, Vrancea, Cujmir - Aurora din care s-au ales 3 comprcurti-construcții, ce prezintă cele mai multe asemănări cu proprietatea subiect.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 comprabile găsite la oferta în zona, anunțuri ce au fost validate de vânzatori la apel telefonic, **prețurile de oferta** fiind cuprinse între valorii de **10 euro/mp** și **12 euro/mp** și s-a întocmit

Grila comparațiilor de piață.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DE PIATA

Unitati de comparatie	Subiect	Comparabil 1		Comparabil 2		Comparabil 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
Pret de oferta Euro		10,0		12,0		10,0	
Tip pret (tranzactie/ oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Ajustari		-10%	-1,0	-10%	-1,2	-10%	-1,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Drepturi de proprietate transmis	deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare		Nepartinitoare		Nepartinitoare	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Conditii de piata	Curente	Curente		Curente		Curente	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		10,8		9,0	
Localizare	Ostrovu Mare	Aurora		Hinova		Vrancea	
Ajustari		10%	0,9	-10%	-1,1	5%	0,5
Pret ajustat (euro)		9,9		9,7		9,5	
Suprafata - mp	500	2525		1.000		479	
Ajustari		-5%	-0,5	-3%	-0,3	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,4		9,4		9,5	
Topografie	plana	plana		plana		plana	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,4		9,4		9,5	
Drum acces	asfalt	asfalt		pietruit		asfalt	
Ajustari		0%	0,0	5%	0,5	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,4		9,9		9,5	
Utilitati	en. el/ allim apa	en. el		en. el/ allim apa		en. el	
Ajustari		5%	0,5	0%	0,0	5%	0,5
Pret ajustat (euro)		9,9		9,9		9,9	
Zonarea	Rezidential unifamiliala	rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,9		9,9		9,9	
Ajustare totala neta		0,9		-0,9		0,9	
Ajustare totala neta (%)		10%		-8%		10%	

Ajustare totala bruta		1,9	1,8	0,9
Ajustare totala bruta (%)		21%	17%	10%
Numar Ajustari		3	3	2
Opinia se alege valoarea 10 Euro / mp, 1 Euro =5,0890 data 24/012/2025				

Explicații ajustari:

Conditii de vanzare, piață inactivă

S-au aplicat ajustari de -10%, pentru a evidentia gradul de negociere al compcurti-construcțiilor oferite pe piata si pentru a le aduce in prezent – actualizare a acestora – Marja de negociere a crescut fata de perioada in care piata era activa. Marja de negociere este diferit de la un proprietar la altul, la baza variatiei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare.

Drepturi de proprietate transmise

am considerat ca nu necesita ajustari, dreptul fiind deplin atat pentru comprabile cat si pentru proprietatea subiect

Conditii de finantare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat finantare cash sau echivalent atat pentru compcurti-construcțiile cat si proprietatea subiect.

Conditii de vanzare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat conditii nepartinitoare pentru compcurti-construcțiile si proprietatea subiect.

Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare

am considerat ca nu necesita ajustari, nu este cazul atat pentru bunul imobil analizat cat si pentru comprabile.

Conditii de piata

am considerat ca nu necesita ajustari, conditiile de piata sunt curente, la data evaluarii

Localizare

Se refera la positionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii.

Pentru comparabila comprabila 1 s-au aplicat ajustari de 10%, pentru comprabila 3 s-au aplicat ajustari de 5%, proprietatile comprabile avand o localizare considerata inferioara in zona, amplasate mai departe de centrul localitatii, pentru comprabila 3 s-au aplicat ajustari de -5%, comprabila prezinta localizare superioara, amplasat in zona mai atractiva imobiliar.

Suprafata

S-a tinut cont de dimensiuni, pentru comparabila 1 s-au aplicat ajustari de -5%, pentru comprabila 2 s-au aplicat ajustari de -3%, comparabilele avand suprafata mai mare de teren si posibilitati multiple de ocupare a terenului, pentru comprabila 3 nu s-au aplicat ajustari prezinta suprafata de teren apropiata proprietatii subiect

Topografie

am considerat ca nu necesita ajustari, atata proprietatea subiect cat si comparabilele prezinta o topografie plana a terenului.

Drum acces

Pentru comparabilele 1 si 3 s-a apreciat faptul ca nu sunt necesare ajustari, prezinta acces la proprietate pe drum de aceea categoria (asfaltat), pentru comprabila 2 s-au aplicat ajustari de 5%, comprabila prezinta acces la proprietate pe drum de categoria inferioara (pietruit)

Utilitati

S-a tinut cont utilitatile existente in zona si accesul la ele, pentru comparabila 2 s-a apreciat faptul ca nu sunt necesare ajustari, proprietatea subiect beneficiaza la limita proprietatii de aceleasi tip de utilitati ca proprietatea comprabila, pentru comprabilele 1 si 3 s-au aplicat ajustari de 5%, comprabila nu dispune la limita de proprietate de aceleasi utilitati publice



Zonarea

am considerat ca nu necesita ajustari,

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza compcurti-constructiia **3** deoarece are caracteristici apropiate cu subiectul si este compcurti-constructiia care a avut cea mai mica ajustare neta procentuala, rezultand o valoare de **10 Euro / mp**.

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, **Valoare de piata** a bunului imobil Teren intravilan curti-constructii in suprafata de 500 mp, situat in intravilanul Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299 , nr. Cadastral 50317, asa cum se prezinta la data evaluarii, este astazi 24.12.2025 de: **5.000 Euro, echivalent 25.400 RON.**

VI. Partea a sasea –Analiza rezultatelor, reconcilierea valori

Bunul imobil evaluat teren intravilan curti constructii – 500 mp situat in Loc. Ostrovu Mare, Com. Gogosu, Tarla 10, Parcela 299 intabulat in cartea funciara nr. 50317 UAT Gogosu Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA GOGOSU, conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar HCL NR 52/ 31.08.2009 , si anexate in copie la prezentul raport.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii de piata a bunului imobil mentionate in vederea vanzarii bunului imobil .

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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 oferta si vanzare a proprietăților compcurti-constructiie.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește și criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Abordarea prin piață

Adecvare

Mare

Precizie

Mare

Cantitate de informații de piață

Suficientă

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanța informațiilor si scopul evaluării, în opinia evaluatorului, **valoarea estimata** si recomandata pentru bunul imobil analizata **este urmatoarea :**

	Suprafata - mp	Valoare de piata unitara	Curs valutar	Valoare de piata
Teren intravilan curti-constructii CF 50317 T 10, P 299	500	10,0 €	5,0890 lei	5.000 € 25.400 lei

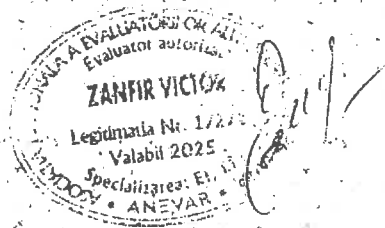


Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
- Valoarea bunului imobil nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza recomandărilor și a metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR, (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR





Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



Publicitate

Dă start săptămânii cu de glo™ Monday

Descoperă surprizele pe care ți le-am pregătit între orele 10:00 - 16:00

SPRE SHOP

gloMonday

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Mehedinti / Terenuri - Mehedinti - Aurora / Terenuri - Aurora

23:47

Măsoară distanța

Afințe Adaugă pentru a trasa c...



206 m

Adaugă

PRIVAT



andreipalea760

Pe OLX din Iulie 2025

Activ pe 04 octombrie 2025

[/oferte/user/iwfoJM/]

Trimite mesaj

075 761 4900 (tel:0757614900)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/iwfoJM/]

LOCALITATE

Lumini 2
Aurora



Vezi locația pe hartă

Postat 07 octombrie 2025

Teren intravilan

25 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.525 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan in suprafata de 2525 mp, detin cadastru. Mai multe informatii puteti obtine la numarul de telefon 07*****00.

ID: 290340267

Vizualizări 102

Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul în care vânzătorul este o persoană fizică.

Arată mai multe

Publicitate

Adobe Creative Cloud
69% pt studenți la Creative Cloud Pro.
Se aplică Termenii și condiții.
Cumpără acum

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



andreipalea760

Pe OLX din Iulie 2025

Activ pe 04 octombrie 2025

[/oferte/user/iwfoJM/]

Chat

salvate/search/



Contul tău

Trimite mesaj

075 761 4900 (tel:0757614900)

[http://www.olx.ro/cont/?ref=0][params]

[url]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-IDjEeLx.html&ref=0][action]=redirector&ref=0][method]=index]

Teren sat de vacanta Hinova jud Mehedinti

12 EUR

📍 [Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)
Valabil din 10/5/2025 11:31:15 AM

Specificații

Descriere

Vand teren sat de vacanta Hinova 2 parcele de

- 1) 1000 metri patrati si
- 2) 3500 metri patrati

Intravilan.

Pret 12 euro metru patrat.

ID anunț: 1736778407

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

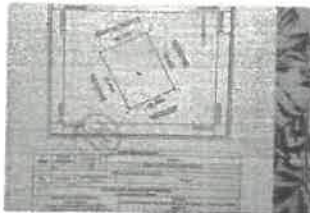
👁️ Vizualizări: 375

📄 Raportează

🚫 Fă ofertă

0771202262

Anunțuri recomandate



Teren de vanzare intravilan

📍 Drobeta-Turnu Severin

10,500 EUR



Vand teren la intrare in
Hinova

📍 Drobeta-Turnu Severin

15 EUR



Eugen

Vezi toate anunțurile

0771202262

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier?

📧 Mesaj

Distribuie anunțul pe





HOTARARE

privind aprobarea atribuirii de terenuri pentru construirea de locuinte proprietate personala tinerilor in conditiile Legii nr. 15/2003

Consiliul Local comunei Gogosu , jud Mehedinti :

Avand in vedere referatul responsabilului cu urbanismul si amenajarea teritoriului ;

Avand in vedere raportul intocmit de Comisia locala pentru inventarierea terenurilor pentru punerea in aplicare a Legii nr. 15/2003.

Avand in vedere Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Gogosu;

Avand in vedere prevederile art. 4, din Legea nr. 213 / 1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere prevederile art. 1 din Legea nr. 15 /2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere prevederile art. 5 din Hotararea Guvernului nr. 896/2003, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala;

Avand in vedere prevederile din Legea nr. 215 / 2001, privind administratia publica locala republicata ;

In temeiul art. 45 din Legea 215 / 2001 privind administratia publica locala republicata;

HOTARASTE :

Art.1 Se aproba atribuirea de teren pentru construirea unei locuinte proprietate personala tinerilor conform anexei nr. 1 parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Atribuirea terenului se face o singura data si in folosinta gratuita pe durata existentei constructiei proprietate personala.

Art.3. Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuinte proprietate personala este obligat sa inceapa constructia in termen de un an de la data atribuirii terenului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 4. Serviciul administratie publica locala va comunica in copie prezenta hotarare:

- Institutiei prefectului judetului Mehedinti ;
- Primarului comunei Gogosu ;
- Persoanelor interesate;

NR. 52

Adoptata astazi 31.08.2009

Presedinte de sedinta
Barbalata Costel

Contrasemneaza ,
SECRETAR,

Anexa la HCL nr. 52/2009



Tabel nominal

**cu tinerii care beneficiaza de teren
conform leg.15/2003**

Nr.crt.	Numele si prenumele beneficiarului	Localitatea
1.	Lacaru Elisabeta	Gogosu
2.	Sonea Dorin	Ostrovu Mare
3.	Lacatusu Tincuta Nicoleta	Ostrovu Mare
4.	Potropascu Cristinel Angelin	Ostrovu Mare
5.	Ciontu Dumitru Lucian	Ostrovu Mare
6.	Cornea George Marian	Ostrovu Mare
7.	Lacatus Gigi	Ostrovu Mare
8.	Toma Marian Cristian	Ostrovu Mare
9.	Toma Gelu Daniel	Ostrovu Mare

Coban



AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

Nr. 15 din 05.10.2011

Urmare cererii adresate de d-na/d-l ȘONEA AORIN.

cu domiciliul/sediul in judetul MEHEDINȚI localitatea GOGOȘU - Sat Ostrovu Mare
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax _____ inregistrata la nr. 7446 din 05.10.2011

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE pentru:

Construire locuinta parter + mansarda + inaprejmiri

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul MEHEDINȚI
localitatea GOGOȘU - Sat Ostrovu Mare strada _____ nr. _____ bl. _____
sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara

Fisa bunului imobil
sau nr. cadastral

50317

In valoare de

141 008,25 Lei

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) desfiintare (PAD) nr. _____
elaborat de SP. ROMCONSTRUCT cu sediul in judetul MEHEDINȚI
localitatea DR. TR. SEVERIN strada _____ nr. _____ bl. _____
sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC/PAD - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contraventie - in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de 12 luni/ zile de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 12 luni / zile calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intraga durata de executie a lucrarilor autorizate.

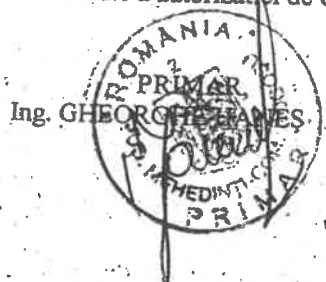
D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.
2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.

3. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.



4. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.
6. Sa transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii.
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de _____ zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
8. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei".
9. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Placuta de identificare a investitiei".
10. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei.
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).



SECRETAR,
Jr. MANOFU CRISTINA
Manofu

ARHITECT,
Ing. PLĂVIȚ MARIAN
Plavitz

Taxa de autorizare in valoare de lei 705 a fost achitata conform chitantei nr. 0946942 din 05.10.2011

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de _____ insotita de _____ (_____) exemplar(e) din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire / desfiintare.

PRIMAR,

SECRETAR,

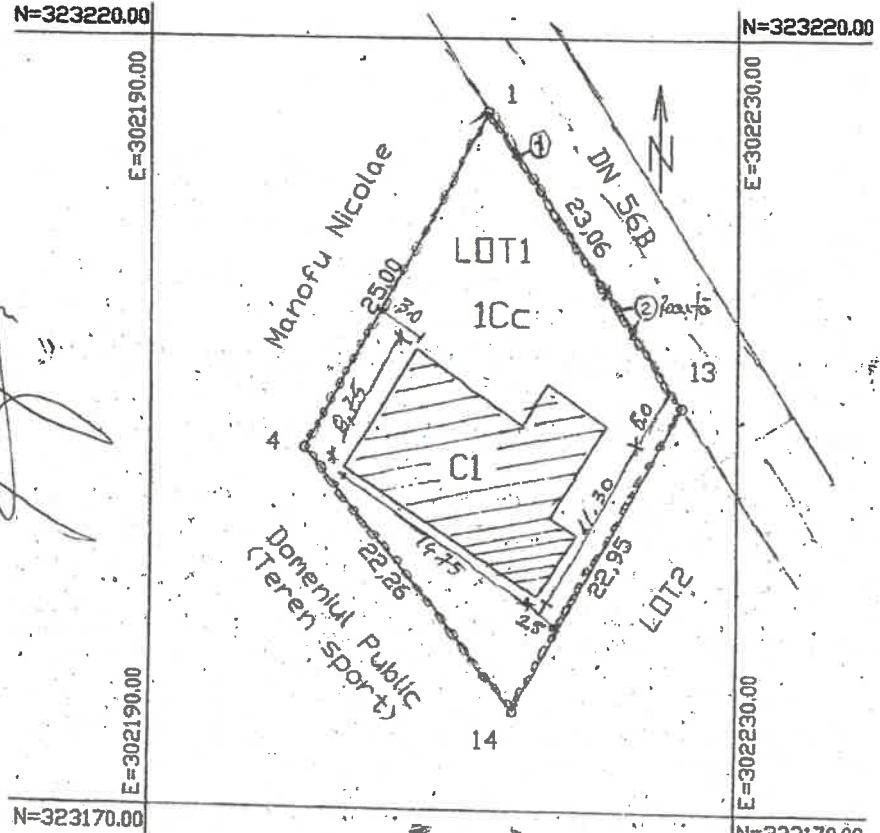
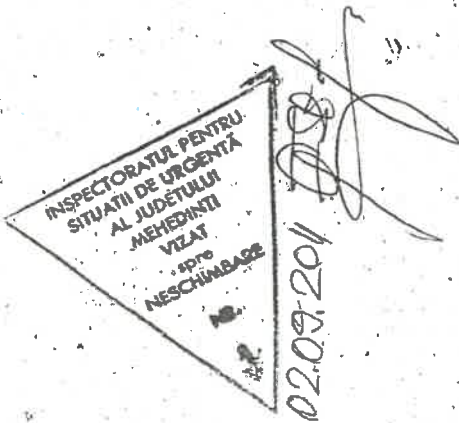
ARHITECT,

Data prelungirii valabilitatii; _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 :500



Nr.cadastral 50317	Suprafata masurata (mp) 500	Adresa imobilului Loc.Ostrovu Mare Com.Gogosu - Cv.10 ;P.299 - Intravilan(LOT1)
Cartea Funciara Nr.	UAT	Com.Gogosu



LEGENDA:

- DRUM
- CONSTRUCTIE PROPUSA PARTER+M
- IMPREJMUIRE

POTexist. : 0,00% POTpropus. : 25,09%
CUTexist. : 0,00 CUTpropus. : 0,487

SUPRAFATA TOTALA TEREN: 500 MP

Ac - ARIA CONSTRUITA PARTER : 125,47 MP
Ai - ARIA LOCUIBILA : 195,54 MP
Ad - ARIA DESFASURATA : 243,66 MP

Judetul MEHEDINTI
COMUNEI

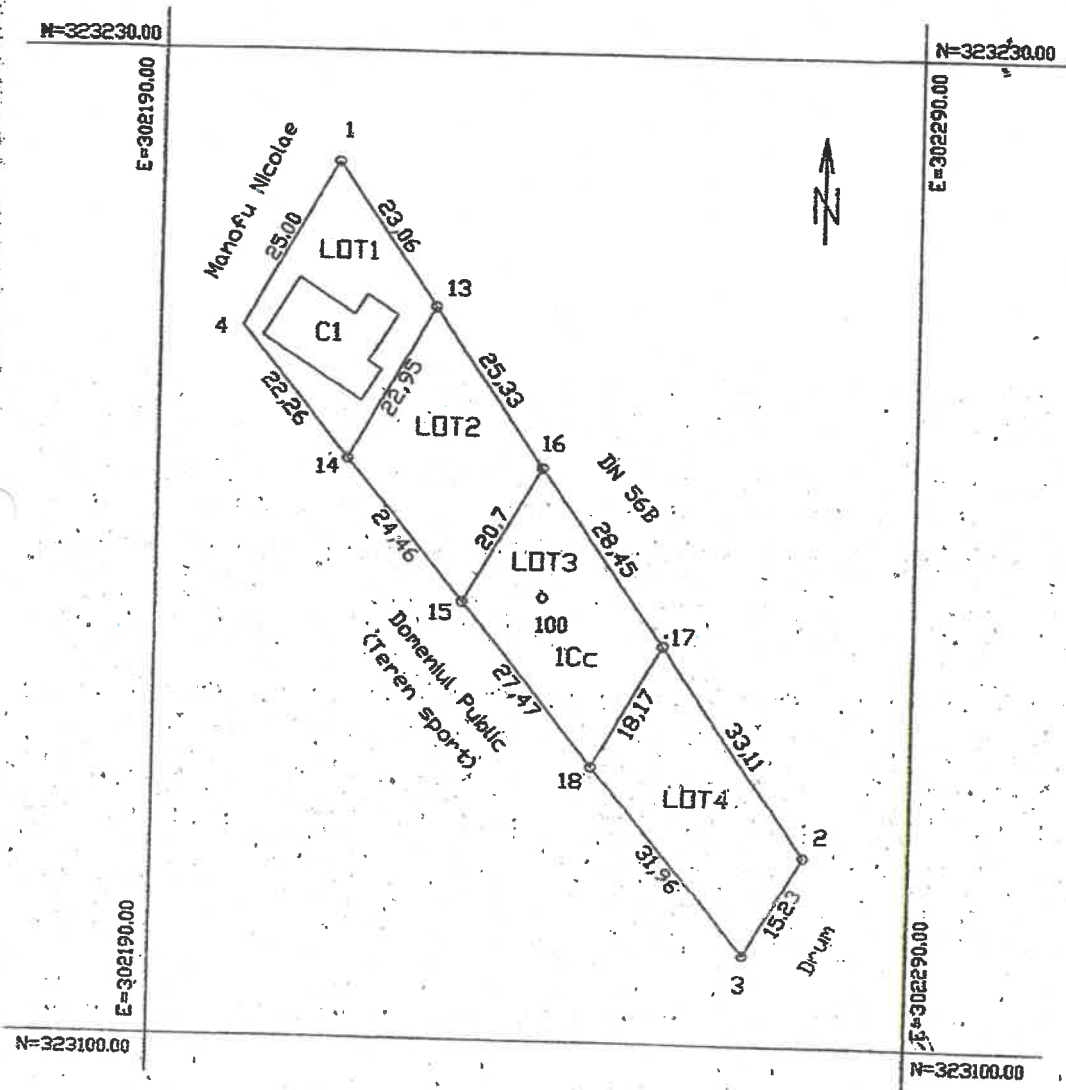
SPRE

ANBA
Construire
Desfiintare

VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA	ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 60004 Alexandru DALCANU Proiect Nr. Arhitect in drept de comandat 17/2011
S.C. ROMCONSTRUCT S.R.L. J 25/ 222 /30.04.2004 , RO 16382918 MUN. DR.TR.SEVERIN , JUD. MEHEDINTI				BENEFICIAR :	
				SONEA DORIN DOMICILIUL IN LOC. OSTROVUL MARE, COMUNA GOGOSU, JUD. MEHEDINTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA :	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	Arh. Balcanu Alexandru		1:5000	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER MANSARDA SI IMPREJMUIRE	D.T.A.C.
PROIECTAT	Arh. Balcanu Alexandru			Titlu plansa :	Nr. pl.
DESENAT	Ing.Floarea Cristi			PLAN SITUATIE	A.01

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:1000**

Suprafata masurata (mp)	2000	Adresa imobilului	Loc.Ostrovu Mare,Com.Gogosu- T.10 ;P.299 - Intravilan
Funciara Nr.	50310	UAT	Com.Gogosu



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Suprafata (mp)	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului
2000	Cc	Teren intravilan	50317	500	Cc	LOT1
			50318	500	Cc	LOT2
			50319	500	Cc	LOT3
			50320	500	Cc	LOT4
2000			2000			



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți
CRUCERU PETRE
CONSILIER

19062 / 13.09.2010

