



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIRIȘU DE CRIȘ

Comuna GIRIȘU DE CRIȘ str.Primăriei nr. 29 – Bihor 417270 Romania

Tel. +40 0259/390.035 sau Tel/Fax +40 0259/390.037 E-mail: primaria.girisudecris@cjbihor.ro

Nr. 124 din 18 noiembrie 2025

Avizat
Secretar gen. UAT

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării de către comuna Girișu de Criș a imobilului, reprezentând teren intravilan înscris în CF nr. 57906 - Girișu de Criș, situat în Tărian , cu suprafața de 813 mp, situat în comuna Girișu de Criș sat Tărian parcela cu nr. topo 1697/8 necesar pentru implementarea proiectului de interes local ” Amenajarea unui teren de sport sintetic în localitatea Tărian comuna Girișu de Criș ”

Analizând Referatul de aprobare al primarului comunei Girișu de Criș , în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 8960 din 14.11.2025, prin care se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre pentru aprobarea achiziționării de către UAT – comuna Girișu de Criș a imobilului, reprezentând teren intravilan înscris în CF nr. 57906 - Girișu de Criș, situat în Tărian , cu suprafața de 813 mp, situat în comuna Girișu de Criș sat Tărian parcela cu nr. topo 1697/8 necesar pentru implementarea proiectului de interes local ” Amenajarea unui teren de sport sintetic în localitatea Tărian comuna Girișu de Criș ”,

Ținând cont de raportul de specialitate înregistrat cu nr. 8959/14.11.2025 al compartimentului achiziții publice cu propunerea de achiziționare a terenului intravilan înscris în CF nr. 57906 Girișu de Criș, pentru implementarea proiectului de interes local ” Amenajarea unui teren de sport sintetic în localitatea Tărian comuna Girișu de Criș ”,

Văzând hotărârea Consiliului local Girișu de Criș nr. 128 din 17 octombrie 2025 privind demararea procedurii de achiziție în vederea cumpărării unui teren intravilan situat în Tărian în suprafață de 813 mp , în vederea realizării unui teren de fotbal sintetic,

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 1/23.10.2025, înregistrat cu nr. 8958/14.11.2025, întocmit de către SC Info Amart SRL, evaluator-membru ANEVAR pentru terenul în suprafață de 813 mp, înscris în CF nr. 57906 Girișu de Criș, parcela cu nr. topo 1697/8, proprietatea numiților Ursu Petrișor Dorel Marin Ioan, Floruța Eugenia Simona Marcela, Ursu Domnica, Frank Niculina,

În baza prevederilor art.554, art. 859, art. 863 lit.a, art. 1650 și art. 1652 din legea nr. 287/2009, privind Codul civil cu modificările și completările ulterioare, ale prevederilor art. 29 alin.1 lit.a, din legea nr.98/2016, privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare și ale prevederilor art. 87 alin.5, art.286 alin.4, art. 289 și anexa nr. 4 pct.4 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.1, alin.2 lit.b, lit.c, art. 139 alin.2, art.196 alin.1 lit.a din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local Girișu de Criș

HOTĂRÊȘTE :

Art.1. Se aprobă achiziționarea de către comuna Girișu de Criș a imobilului, reprezentând teren intravilan înscris în CF nr. 57906 - Girișu de Criș, situat în Tărian , cu suprafața de 813 mp, situat în comuna Girișu de Criș sat Tărian parcela cu nr. topo 1697/8 necesar pentru implementarea proiectului de interes local ” Amenajarea unui teren de sport sintetic în localitatea Tărian comuna Girișu de Criș ” prin procedura de achiziție de imobile .

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1/23.10.2025, înregistrat cu nr. 8958/14.11.2025, întocmit de către SC Info Amart SRL, evaluator-membru ANEVAR , pentru terenul în suprafață de 813 mp, înscris în CF nr. 57906 Girișu de Criș, parcela cu nr. topo 1697/8, proprietatea numiților Ursu Petrișor Dorel Marin Ioan, Floruța Eugenia Simona Marcela, Ursu Domnica, Frank Niculina, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de vânzare- cumpărare a imobilului teren intravilan înscris în CF nr. 57906 - Girișu de Criș, situat în Tărian , cu suprafața de 813 mp, situat în comuna Girișu de Criș sat Tărian parcela cu nr. topo 1697/8 se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși valoarea stabilită prin raportul de evaluare cuprins în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre și anume suma de 103298 lei.



ROMÂNIA



JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIRIȘU DE CRIȘ

Comuna GIRIȘU DE CRIȘ str.Primăriei nr. 29 – Bihor 417270 Romania

Tel. +40 0259/390.035 sau Tel/Fax +40 0259/390.037 E-mail: primaria.girisudecris@cjbihor.ro

Art.4. (1)Comisia de negociere care va negocia prețul de vânzare-cumpărare a imobilului prevăzut la art.1 va fi numită prin dispoziția primarului comunei Girișu de Criș.

(2) Se desemnează ca și membri titulari în comisia de negociere dnii consilieri locali Pop Călin-Nicolae și Reickli Francisc iar ca și membri supleanți dnii consilieri locali Feier Daniel-Petru și Tomele Ioan-Doru.

Art.5. Suma aferentă cumpărării imobilului teren în suprafață de 813 mp precum și cheltuielile necesare pentru achiziția bunului se suportă din bugetul local al comunei Girișu de Criș.

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Girișu de Criș dl. Babău Dan-Ștefan să încheie la Notarul Public contractul de vânzare- cumpărare al imobilului teren și să semneze contractul de vânzare cumpărare la prețul negociat de comisia de negociere pentru terenul menționat la art.1.

Art.7. Imobilul care face obiectul prezentei hotărâri se va înregistra în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Girișu de Criș, Serviciul contabilitate, buget-finanțe și compartimentul cadastru, registru agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Girișu de Criș.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică cu : - Instituția Prefectului jud. Bihor,

- Serviciul contabilitate, buget-finanțe,
- Persoanele nominalizate la art. 4 din prezenta hotărâre,
- Se aduce la cunoștință publică.

INIȚIATOR

PRIMAR

BABĂU DAN-ȘTEFAN



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR

COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ

GIRIȘU DE CRIȘ, STR. PRIMĂRIEI, NR. 29

TEL. 0259/390.035 FAX. 0259/390.037

E-mail: primaria.girisudecris@cjbihor.ro

Nr. 8959/14.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE **privind adoptarea unui proiect de hotarare**

referitor la achizitia unui teren in suprafata de 813 mp pentru

“Amenajare unui teren de sport sintetic in loc Tarian com. Girisu de Cris”

Avand in vedere ca in prezent pe raza comunei Girisu de Cris nu exista amenajat un teren de sport sintetic care oferă comunității multiple beneficii, de la îmbunătățirea sănătății fizice și mintale a locuitorilor, la reducerea costurilor de întreținere și crearea unui spațiu sigur și modern pentru activități sportive. Aceste terenuri ajută la dezvoltarea abilităților motorii și sociale, precum disciplina și spiritul de echipă, și pot fi utilizate pe tot parcursul anului, datorită durabilității și rezistenței gazonului artificial.

Amenajarea unui teren de sport sintetic oferă multiple beneficii, incluzând durabilitate și rezistență la uzură, siguranță sporită datorită amortizării șocurilor, disponibilitate continuă indiferent de vreme și costuri de întreținere reduse. De asemenea, terenurile multisport permit desfășurarea a diverse activități, au un aspect estetic plăcut, pot fi prietenoase cu mediul și permit instalarea rapidă.

Pentru amenajarea acestuia a fost identificat un teren in loc. Tarian str. Unirii nr 6, avand numar cadastral 56878 in suprafata de 2599 mp. Pe o parte din aceasta suprafata mai sunt construite cladiri, iar pentru terenul de sport mai ramane o suprafata de 1296 mp (respectiv 36 x 36 m). Asadar terenul deținut de Comuna Girisu de Cris are o suprafata insuficientă pentru amenajarea unui teren de sport conform dimensiunilor standard și normelor impuse de Federația Română de Fotbal (FRF) și Ministerul Educației (în cazul unui teren școlar), respective 42x22m. Suprafata actuală pentru amenajare este de 1296 mp, iar pentru a asigura condițiile tehnice și de siguranță necesare, este necesară extinderea cu încă 813 mp, teren aflat în vecinătate și disponibil pentru achiziționare.

A fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 128/17.10.2025 demararea procedurii de achiziție în vederea cumpărării unui teren intravilan situat în localitatea Tarian, și a fost întocmit un raport de evaluare de către un expert ANEVAR care stabilește prețul maximal al terenului.

Avand in vedere cele de mai sus propun aprobarea achiziționării unui teren in suprafata de 813 mp pentru amenajarea unui teren de sport sintetic conform dimensiunilor standard și normelor impuse de Federația Română de Fotbal (FRF) și Ministerul Educației (în cazul unui teren școlar), respectiv 42x22m.

Atasam prezentei:

- Raportul de specialitate inregistrat la primaria comunei Girisu de Cris sub nr. 8958/14.11.2025
- Extrasul de carte funciara

ÎNTOCMIT
Consilier Achiziții Publice
Ciuciu Victoria Maria

REFERAT DE APROBARE
privind adoptarea unui proiect de hotarare
referitor la achizitia unui teren in suprafata de 813 mp pentru
“Amenajare unui teren de sport sintetic in loc Tarian com. Girisu de Cris”

Având în vedere:

- Avand în vedere necesitatea, pentru comunitate, de a fi amenajat un teren de sport sintetic conform dimensiunilor standard și normelor impuse de Federația Română de Fotbal (FRF) și Ministerul Educației (în cazul unui teren școlar), respective 42x22m.
- Urmare a analizarii raportului de specialitate intocmit de catre consilier superior achizitii
- Tinand cont de prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Cu argumentele de mai sus, supun dezbaterii si aprobării Consiliului local un proiect de hotarare avand ca obiect achizitia unui teren in suprafata de 813 mp pentru “Amenajare unui teren de sport sintetic in loc Tarian com. Girisu de Cris”. Pretul maximal al terenului este stabilit in raportul de evaluare inregistrat la primaria comunei Girisu de Cris sub nr. 8958/14.11.2025 si ulterior se va achita din bugetul local.

PRIMAR
BABAU DAN STEFAN





RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara tip „ teren intravilan 813 mp, in localitatea Tarian nr 66,
com Girisu de Cris, CF 52018 Girisu de Cris, topo 1697/8,,

Proprietar: URSU DOMINCA, URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN, FLORUTA
EUGENIA SIMONA MARCELA, FRANK NICULINA,

Client: UAT Girisu de Cris

Utilizator desemnat: UAT Girisu de Cris

Valoare de piata: teren intravilan liber

20.325 EUR echivalent 103.298 LEI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.



Nr. 1/23.10.2025

23.10.2025

Către: PRIMARIA GIRISU DE CRIS

Subiect: Raport de evaluare - "teren intravilan 813 mp" situat în sat Tarian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, Jud Bihor, cod postal 417272

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră și în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR 2025**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea de piață a proprietății evaluate este următoarea:

20.325 EURO echivalent 103.298 LEI

Evaluarea a fost realizată pe baza documentației și informațiilor furnizate, iar scopul evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv scopului declarat și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,
Adrian Tatar, EPI/EBM
INFOSMART SRL



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	4
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
DEFINIȚII	11
III. PREZENTAREA DATELOR.....	12
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	18
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
ANEXA 1 – DOCUMENTE	
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	1/23.05.2025
Destinatar/Beneficiar:	PRIMARIA GIRISU DE CRIS
Client:	PRIMARIA GIRISU DE CRIS
Proprietar:	URSU DOMINCA, URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN, FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA, FRANK NICULINA
Tip proprietate imobiliara:	Teren intravilan liber
Drept de proprietate evaluat:	Teren intravilan- drept deplin de proprietate
Adresa proprietății imobiliare:	loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor
Suprafață teren- total:	813 m.p.
Suprafață teren defalcata	- 813 m.p. CF 52019 Girisu de Cris, topo 1697/8
Număr Carte Funciară	52019 Girișu de Cris, jud Bihor (înainte de defalcare)
Nr cad:	Topo 1697/8 (înainte de defalcare)
Valoare de piață din care:	20.325 Euro echivalent 103.298 Lei
Data evaluării:	23.10.2025
Data inspecției:	23.10.2025
Curs valutar:	1 EUR = 5.0823 LEI
Evaluator Membru Titular	Tatar Adrian Dacian Evaluator E.P.I., E.B.M Legitimatie: 16571 
Ipoteza speciala	-

*Valorile de piata din prezentul raport nu reprezinta valori de asigurare.

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea evaluatorului

Denumire:	INFOSMART SRL
Sediul social:	Oradea, str Colinelor nr 62, Bihor, România
Reprezentant legal:	Adria Dacian Tatar, în calitate de administrator
E-mail:	oradea.consultant@gmail.com
Telefon:	0771538233
Fax:	
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 22759371
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J05/2902/2007
Website:	
Echipă evaluare (număr legitimație, specializare): Evaluator Inspector Verificator intern:	Tatar Adrian Dacian, legitimația nr 16571 E.P.I/E.B.M

INFOSMART SRL. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR în vigoare la data evaluării.

2. Identificarea clientului

PRIMARIA GIRISU DE CRIS

3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Acest raport de evaluare este adresat către PRIMARIA GIRISU DE CRIS și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din teren intravilan alipite în suprafață totală după defalcare 813 mp , proprietate situată în loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor.

5. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 5.0823 Lei

6. Utilizarea desemnată a evaluării

Achiziția de către UAT Girișu de Cris a unei parcele de 813 mp în vederea realizării unui teren sintetic de sport. Raportul de evaluare nu poate fi folosit în alte scopuri decât cel prezentat mai sus.

7. Tipul și premisa valorii

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață a fost alocată pe componente la solicitarea utilizatorului desemnat al raportului. Valorile rezultate în urma alocării reprezintă valori de piață ale componentelor.

Premisa valorii: cea mai bună utilizare.

8. Data evaluării

Data evaluării este 23.10.2025, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: 23.10.2025

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant INFOSMART SRL. la data de **23.10.2025**, în prezența unui reprezentant al clientului și al proprietarului.

La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea.

Documentația și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client sau reprezentanți ai acestuia:

- Extras Cf
- Documente cadastrale :
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Limitări cu privire la datele de intrare (informații sau documente): nu sunt.

În prezenta evaluare nu am apelat la un specialist sau la un furnizor extern de servicii

Evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Șchiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-au efectuat investigații specializate (ex: audituri de mediu aprofundate, analize sociale sau de guvernare corporativă) în afara datelor și documentelor standard furnizate de client (ex: Certificat de Performanță Energetică, autorizații relevante).
- › Eventualele riscuri ascunse legate de mediu (ex: contaminare sol, ape subterane), aspecte sociale (ex: litigii comunitare nedeclarate, condiții de muncă) sau de guvernare (ex: conformitate legală internă, integritate operațională) care nu au fost documentate și puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi identificate și nu au fost, prin urmare, cuantificate în prezenta evaluare. Evaluatorul își declină responsabilitatea pentru implicațiile acestora asupra valorii.
- › Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările relevante de mediu, sociale și de guvernare în vigoare la data evaluării, cu excepția cazurilor în care s-a specificat altfel în raport.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

12. Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

14. Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii, riscul de garanție, anexe (harti, documentar fot, documente, oferte relevante).

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. INFOSMART SRL. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

16. Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general al evaluării
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii
- SEV 103-Abordari in evaluare
- SEV 104-Informatii si date de intrare
- SEV 105-Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025- Nu este cazul

DEFINIȚII

Valoarea piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Evaluator

INFOSMART SRL. este o societate cu răspundere limitata, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J05/2902/2007, cod unic de înregistrare RO 22759371 și având sediul social în Oradea str Colinelor nr 62, România.

Abordare prin piață

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o

indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor și compusă din teren intravilan liber după defalcare în suprafață totală de 813 m.p.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Proprietatea este deținută de către URSU DOMINCA, URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN, FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA, FRANK NICULINA, cota actuală de 1/1, drept de proprietate dobândit prin partaj și moștenire în baza următoarelor documente anexate în prezentul raport:

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3571 / 20/01/2010		
Declarație Autentică nr. 96/2010 emis de BNP MOS GHEORGHE (cm 12/2010-dos.14/2010 emis de BNP MOS GHEORGHE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/4, cota inițială 3/4 1) URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN , fiu-1/4 p 2) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , fiica-1/4 p 3) FRANK NICULINA , fiica-1/4 p <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2083)</i>	A1 / B.8
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/8, cota inițială 3/8 1) URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN , fiu-1/8 p 2) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , fiica-1/8 p 3) FRANK NICULINA , fiica-1/8 p	A1.1
54756 / 25/08/2010		
Contract De Intretinere nr. aut.950, din 24/08/2010 emis de BNP GEAMBASU DIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 1) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , și soțul 2) FLORUTA SORIN , 1/2 p 3) FRANK NICULINA , și soțul 4) FRANK MICHAEL MARTIN , 1/2 p <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2083)</i>	A1 / B.5, B.6
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobândit prin Convenție, cota actuală 5/8, cota inițială 5/8 1) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , și soțul 2) FLORUTA SORIN , 1/2 p 3) FRANK NICULINA , și soțul 4) FRANK MICHAEL MARTIN , 1/2 p	A1.1 / B.5, B.7
130617 / 24/09/2021		
Act Notarial nr. act reziliere aut. 1524, din 23/09/2021 emis de Geambasu Ionut;		
B5	se noteaza act de reziliere a Contractului De Intretinere nr. aut.950, din 24/08/2010 emis de BNP GEAMBASU DIANA; , asupra cotei de 1/4 parte teren și cota de 5/8 parte constructie , de sub B 3-4, și	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 52019 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Cris

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	revenirea la situația inițială de CF în favoarea lui Ursu Domnica în seria rangului înch 3571/2010. Deodată cu aceasta se radiază și dreptul de uzufruct viager de sub C1	A1, A1.1
Act Notarial nr. aut 96, din 20/01/2010 emis de BNP Mos Gheorghe; Act Notarial nr. CM 12/12, din 20/01/2010 emis de BNP Mos Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch 3571/2010, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 1) URSU DOMNICA	A1 / B.8
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch 3571/2010, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 5/8, cota inițială 5/8 1) URSU DOMNICA	A1.1
88198 / 11/07/2023		
Act Administrativ nr. CF 52019, din 20/06/2023 emis de BCPI ORADEA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC CAD, din 06/06/2023 emis de COCIS SABIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 06/06/2023 emis de COCIS SABIN; Act Administrativ nr. ACTE DE IDENTITATE, din 29/03/2004 emis de MUN. ORADEA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL, din 10/07/2023 emis de COMUNA GIRISU DE CRIS;		
B8	Nr. top. 747/4 se sistează în favoarea nr. cadastral 57499 și se transcrie în cFE 57499 Girișu de Cris, în proprietatea: URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN, FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA, FRANK NICULINA și URSU DOMNICA.	A1, A1.1

Sarcini înscrise în Cartea Funciară: **nu sunt**

Imobil cu risc seismic: Nu

Imobil monument istoric: Nu

1.3. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară nr. 52019. Terenul este identificat cu nr. topo. 1697/8,

1.4. Sarcini

Conform Extras CF, proprietatea imobiliară subiect nu are înscrise sarcini

În procesul de evaluare s-a luat în considerare ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul este teren arabil intravilan liber. Conform extrasului de carte funciară, terenul este categoria de folosință – arabil.

1.6. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, a site-ului ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, coordonate stereo 70 și pe baza adresei poștale și a planului de amplasament și delimitare imobil atașat.

1.7. Acces

Accesul la proprietate se realizează direct din cele 2 parcele alipite, având cad 56878 și cad 56908 aparținând de UAT Girișu de Cris.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Localitățile componente ale comunei Girișu de Cris au fost atestate istoric încă din secolele XIII – XIV: Girișu de Cris – 1221, Tărian – 1341.

Comuna Girișu de Cris se situează în vestul județului Bihor, în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord - Vest. La nivelul Zonei Metropolitane Oradea, Girișu de Cris este amplasat în partea central – vestică, învecinându-se la est cu localitatea Sîntandrei și Bors, la sud cu Nojorid, la vest cu Toboliu și la nord cu Ungaria.

Distanța aproximativă dintre comuna Girișu de Cris și municipiul Oradea este de 12 km, iar dintre comuna și granița cu Ungaria de circa 3 km.

Comuna Girișu de Cris dispune în componenta administrativă de două sate: Tărian și Girișu de Cris. Acestea s-au dezvoltat în lungul drumului județean DJ797, fiind situate la o distanță de circa 0,5 km unul de altul.

Accesul în comuna Girișu de Cris se poate realiza prin intermediul cailor rutiere prin DJ 797, care leagă municipiul Oradea de localitatea Inand. De asemenea, în Girișu de Cris se poate ajunge și prin intermediul Magistralei Feroviare 300: București Nord - Brașov - Sighisoara - Teiuș - Războieni - Cluj Napoca - Oradea – Girișu de Cris. Tipul zonei din punct de vedere edilitar este preponderent industrial-comercial, fiind reprezentat de proprietăți industriale/comerciale.

Fata de Aeroportul Internațional Oradea, comuna Girișu de Cris este situată la o distanță de circa 15,5 km.

Comuna Girișu de Cris are o suprafață totală de 45,62 km², reprezentând 6% din suprafața totală a Zonei Metropolitane Oradea. Ca întindere, cele două sate ale comunei au aproximativ aceeași dimensiune.

Comuna Girișu de Cris este situată în Câmpia Crisurilor, în zona joasă a acesteia. Câmpia joasă constituie rezultatul procesului de acumulare și de eroziune prin divagare a rețelilor hidrografice care coboară din regiunea mai înaltă a Județului Bihor, cu precădere a Crisului Repede. Râurile care drenează câmpia au albie puțin adânci și nu sunt însoțite de terase. Altitudinea medie în cadrul Câmpiei Crisurilor în zona joasă este de 110 m.

Clima comunei se află sub influența circulației vestice ce transportă mase de aer oceanic, umede. Media anuală a temperaturii aerului are valori cuprinse între 10°-11°C, valori specifice zonei de câmpie. Cantitatea medie anuală de precipitații înregistrează valori de 600 - 700 mm/an. Vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice și cele din sector nordic.

Principala resursă a comunei este fondul funciar, destinația de bază a acestuia fiind agricultura. Se remarcă, se asemenea, și resursele hidrografice, comuna Girișu de Cris fiind traversată de râul Crisul Repede. De pe terasele acestuia poate fi extras nisip și pietris.

În ceea ce privește rezervațiile naturale, în Girișu de Cris se situează situl comunitar Natura 2000 ROSCI0104 Lunca Inferioară a Crisului Repede. Acesta se întinde și pe alte localități din vecinătate: comuna Bors, comuna Sîntandrei și municipiul Oradea. Situl este recunoscut pentru habitatul de Zăvoaie cu Salix alba și Populus alba, fiind format în proporție de 36% de râuri și lacuri, 26% culturi (teren arabil), 21% pășuni, 15% mlaștini și turbării și 2% alte terenuri arabile.

Între cele mai importante specii din cadrul Luncii Inferioare a Crisului Repede amintim: Buhaiul de balta, Porcutorul de ses, Boarca, Dunarita, Zvârluga, Raspar, Pietrar, Fusar mic, Petroc, etc. Totodată, pe teritoriul comunei Girișu de Cris se află aria de protecție specială avifaunistică ROSPA0103 Valea Alceului, în cadrul căreia se găsesc specii precum Vânturelul de seară (Falco vespertinus), Eretele sur (Circus pygargus), Sfrânciocul cu fruntea neagră (Lanius minor), Sfrânciocul roșu (Lanius collurio) și Șerparul

Zona în care se află proprietatea este o zonă cu trafic auto redus.

Zona dispune de următoarele mijloace de transport: autobuz, microbuz

Calea principală de acces: DJ797 în loc Tărian, asfaltată cu o bandă de circulație pe sens

Zona este în dezvoltare

Unități industriale-comerciale: la distanță mică

Unități comerciale: la distanță mică

Unitățile de învățământ: **alipite de parcela evaluată**

2.2. Zona

Microzona din care face parte proprietatea are un caracter mixt rezidențial, servicii și comercial. Imobilul subiect este amplasat în zona centrală a loc Tărian

Drumurile (DJ 797) sunt amenajate cu 1 bandă de circulație pe sens. Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

2.3. Informații specifice

Proprietatea imobiliară este situată în zona centrală a loc Tărian, în imediată proximitate a Școlii gimnaziale nr 1 Tărian și a intersecției cu str. Unirii. Proprietatea imobiliară are front direct la cel 2 cadastrale aparținând UAT Girișu de Cris cad 56878 și cad 56908.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții medii a imobilelor adiacente. Terenul evaluat este alipit de alte parcele aparținând UAT Girișu de Cris



2.4. Tip localitate: Rural

2.5. Zonă în localitate: centrală - sat Tărian, com Girișu de Cris

2.6. Tip zonă: mixtă comercială-rezidențială

2.7. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	

2.8. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Terenul se identifică cu număr topo 1697/8 este înscris în CF nr. 52019, având o suprafață totală de 813 mp după defalcare

3.2. Identificare amplasament

Proprietatea a fost identificata in baza adresei si pe site ANCP

3.3. Caracteristici topografice

Terenul cumulat are o formă neregulată și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime. Deschiderea terenului este de cca 45 m la cele 2 pazele aparținând UAT Girișu de Cris
Terenul este liber de construcții și este împrejmuit pe 2 laturi.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Solare ☐ Fotovoltaice ☐	
Termoficare ☐	Trifazic ☐			Prosumator ☐	

3.5. Împrejurimi

Imobilul analizat este împrejmuit parțial cu gard din lemn pe latura de vestica și nordica

Terenul nu dispune de amenajări – drumuri, platforme, trotuare, spații verzi.

3.6. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

Nord ☒	Sud ☒	Est ☒	Vest ☒	Altele
Proprietatea rezidențială	Proprietatea rezidențială	Proprietatea rezidențială	Parcele UAT Girisu de Cris	

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice **Nu a fost prezentat C.U**

4. Construcții și echipamente

Pe teren nu există edificate construcții/echipamente

5. Suprafețe

Următoarele suprafețe au fost determinate utilizând documentația pusă la dispoziție – plan de amplasament și delimitare a imobilului Determinarea suprafețelor luate în calcul în evaluare s-a făcut pe baza suprafețelor măsurate:

Suprafața totală teren intravilan după defalcare: 813 mp

5.1. Informații privind sustenabilitatea și eficiența energetică a clădiri

CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ

Serie și Număr Certificat

NU ESTE CAZUL

Data înregistrării

Clasa de performanță energetică

Consum anual specific de energie (kWh/ m2 an)

Indice de emisii echivalent CO2 (kg CO2/m2 an)

Suprafața utilă încălzită (m2)

Volumul încălzit (m3)

CERTIFICAT DE CLĂDIRE VERDE	
NU	NU ESTE CAZUL ☒
DA	LEED ☐
	BREEAM ☐
	GREEN HOMES ☐
	EDGE ☐
	ALTELE ☐

5.2. Diferențe

Nu sunt.

5.3. 5.3.Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe terenuri/clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță (? – nu e cazul în orasele mari) și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piață. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

2. Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru prezervarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale.

Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componente verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe)

Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și

de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprenteii asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare

3. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

4. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri având destinație mixta din localitatea Tărian și Girișu de Cris.

5. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana fizica/juridica cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea",
 - astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
 - în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători
- Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

6. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă medie. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare sunt prezentate mai jos. De asemenea, în urma analizei de piață am calificat în grila datelor de piață ofertele cele mai relevante pe care le-am ajustat în funcție de criteriile specifice pieței și proprietății.

- Ofertele pentru proprietăți similare teren se situează între 15-30 Eur/mp.

7. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

8. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 12 luni.

9. Concluzii

Oferta de proprietăți similare: **medie**

Cererea de proprietăți similare: **limitată**

Definirea pieței: **activă**

Echilibrul pieței - **Echilibru relativ între cerere și ofertă**

- Terenuri comparabile la vânzare:

Minim: 15 euro/mp

Maxim: 30 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate bună, suprafața, deschiderea și accesibilitatea terenului sunt coerente cu utilizarea sa comercială.

Permisă legal. Conform zonării-destinație mixtă

Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare comercială/servicii este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitoul de Evaluare a proprietății imobiliare.

Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea teren liber pentru realizare teren sintetic sport, –care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU **este comercială/servicii**.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Nu este cazul

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii. Este cu atât mai mult atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Astfel,

selectarea abordării ar trebui să urmărească maximizarea datelor de intrare observabile, după cum este adecvat în fiecare situație.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metode din cadrul abordării prin piață.

Abordarea prin cost și venit nu a fost aplicată întrucât, nu exista informații relevante pentru acest tip de proprietate.

În cadrul abordărilor aplicate am folosit modele de evaluare pentru realizarea efectivă a calculelor (grile de calcul pentru piață). Modelele folosite sunt dezvoltate intern și se bazează pe principiile și raționamentele ghidurilor de evaluare. În principiu, grilele de calcul folosite au raționamente simple, sunt ușor de urmărit și pot fi ușor verificate.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care

renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025, **metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.**

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația directă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	Deschidere	Raport laturi	Inclinație	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilități	Oferta pret (EUR)
A	octombrie-25	Girișu de Cris	1.400	strada de pamant (str Vestului)	16	0,18	plan	intravilan	mixt	-	-	en el, apa, canalizare, gaz in	24,2
B	octombrie-25	intrare in Girișu de Cris	3.030	strada pamant	98	3,17	plan	intravilan	mixt	-	-	en el, apa, canalizare, gaz in vecinatate	21,4
C	octombrie-25	Tarian str Olosig	745	strada pamant	43	2,48	plan	intravilan	mixt	-	-	en el, apa, canalizare, gaz in vecinatate	25

Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos:

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

Caracteristici fizice	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C		
	Suprafata (mp.)	813	1.400		3.030		745		
	Front (ml)	45,0	16		98		43		
	Data		octombrie-25		octombrie-25		octombrie-25		
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		24		21		25		
Piata, finante, juridic	Corectie Oferta - Tranzactie		oferta		oferta		oferta		
	Valoarea corectiei (%eur)	-10%	-10%	-2	-10%	-2	-10%	-3	
	Pret corectat (eur/mp.)		22		19		23		
	Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret corectat (eur/mp.)		22		19		23		
	Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret corectat (eur/mp.)		22		19		23		
	Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret corectat (eur/mp.)		22		19		23		
	Conditile pietei	prezent	octombrie-25		octombrie-25		octombrie-25		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret corectat (eur/mp.)		22		19		23		
Caracteristici fizice	Localizare	Tarian Cf 52019 Girisu de Cris, topo 1697/8	Girisu de Cris		intrare in Girisu de Cris		Tarian str Olosig		
	Valoarea corectiei (%)		5%	1	5%	1,0	0%	0,0	
	Acces	prin cad 56898/56908	strada de pamant (str Vestului)		strada pamant		strada pamant		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		5%	1	5%	1	5%	1	
	Utilitati	electricitate, apa, canalizare, gaz	en el, apa , canalizare, gaz in vecinatate		en el, apa , canalizare, gaz in vecinatate		en el, apa , canalizare, gaz in vecinatate		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		18%	4,0	21%	4,0	18%	4,0	
	Dimensiuni (mp.)	813	1.400		3.030		745		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		3%	0,7	5%	1	0%	0,0	
	Deschidere	18(0,4)	16(0,18)		98(3,17)		43(2,48)		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		5%	1,1	-10%	-2	-10%	-2	
	Inclinatie	plan	plan		plan		plan		
	Valoarea corectiei (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Regim economic(destinatie)	mixt	mixt		mixt		mixt		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Indicatori de urbanism		similari		similari		similari		
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret corectat (eur/mp.)			30		24,2		25	
	Total corectie bruta (% Eur/mp.)			36%	8	46%	9	33%	7
	Total corectie neta (% Eur/mp.)			-23%	-6	-13%	-3	-2%	0
	Numar corectii			5		5		3	
Valoarea aleasa							x		
Valoarea estimata			25 eur/mp						
			20.325 Eur						
			127,06 lei/mp						
			103.298 Lei						
Curs valutar (lei/eur)			5.0823						

Astfel, opinăm că valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparațiilor de piață, este de:
103.298 lei (echivalent 20.325 Eur)

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

	A	B	C
§ <u>Sursa informației:</u>			
o Au fost ajustate comparabilele cu -10% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>			
o Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0
§ <u>Condiții de finanțare</u>			
o Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plată cash	0	0	0
§ <u>Condiții de vânzare</u>			
o Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere	0	0	0
§ <u>Condițiile pieței :</u>			
o Nu au fost necesare ajustări	0	0	0
§ <u>Localizare:</u>			
o Au fost aplicate ajustări pentru localizare întrucât parcela A și B sunt situate mai departe față de Oradea (în loc Girișu de Cris) ajustare +5%	1	1	0
§ <u>Acces:</u>			
o Au fost necesare ajustări la toate comparabilele au acces la drum de pământ (+5%)	1	1	1
§ <u>Utilități:</u>			
Au fost necesare ajustări comparabilelor A(+3%), B, C (1eur / mp / tip utilitate) întrucât acestea nu au racord la utilități	1	1	1
§ <u>Suprafață</u>			
o Au fost aplicate ajustări comparabilelor A (-5%) și B (+5%) întrucât au o suprafață mai mare decât a proprietății de evaluat	1	1	0
§ <u>Deschidere:</u>			
o Au fost aplicate ajustări tuturor comparabilelor A(+5%) pentru triplu front ,B/ C (-10%) având raportul laturilor favorabil în comparație cu proprietatea evaluată. B(+15%) având raportul laturilor inferior	1	1	1
§ <u>Inclinație:</u>			
o Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au inclinație plană	0	0	0
§ <u>Regim juridic:</u>			
o Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ <u>Regim economic:</u>			
o Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au regim economic industrial similar cu proprietatea de evaluat	0	0	0
§ <u>Indicatori urbanistici:</u>			
o nu au fost necesare ajustări	0	0	0

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piață 103.298 Lei (echivalent 20.325 Eur)

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

(a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,

- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Informațiile identificate care au stat la baza abordării sunt credibile, au un grad mare de acuratețe, sunt complete, sunt de actualitate și transparente (pot fi urmărite până la originea acestora).

În selectarea valorii finale am urmărit cantitatea informațiilor disponibile, care în cazul abordării prin piață este mai mare.

În ambele abordări, **calitatea** informațiilor este ridicată deoarece ofertele și comparabilele identificate la data evaluării sunt recente și au fost verificate telefonic cu proprietarii/agenții imobiliari, iar costurile de edificare sunt actuale conform publicațiilor de specialitate în domeniu.

Având în vedere scopul misiunii, datele obținute pe parcurs, consideram ca abordarea prin piață este cea mai **adecvata**.

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- calitatea;
- cantitatea;
- credibilitatea informațiilor disponibile.

Criterii	Metoda comparației directe	Metoda reziduala
Calitatea	+	-
Cantitatea	+	-
Credibilitatea informațiilor disponibile	+	-

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață-comparația directă la:

103.298 LEI (echivalent 20.325 EUR) (Valoarea estimată nu include TVA)



ANEXA 1 – DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 52019
COPIE

Carte Funciară Nr. 52019 Girișu de Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2083

Adresa: Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tărian

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1697/8, 1697/10	1.029	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1697/10-c1	Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tărian	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3571 / 20/01/2010		
Declarație Autentică nr. 96/2010 emis de BNP MOS GHEORGHE (cm 12/2010-dos.14/2010 emis de BNP MOS GHEORGHE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4, cota initiala 3/4 1) URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN , fiu-1/4 p 2) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , fiica-1/4 p 3) FRANK NICULINA , fiica-1/4 p OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2083)	A1 / B.8
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN , fiu-1/8 p 2) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , fiica-1/8 p 3) FRANK NICULINA , fiica-1/8 p	A1.1
54756 / 25/08/2010		
Contract De Intretinere nr. aut.950, din 24/08/2010 emis de BNP GEAMBASU DIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , si sotul 2) FLORUTA SORIN , 1/2 p 3) FRANK NICULINA , si sotul 4) FRANK MICHAEL MARTIN , 1/2 p OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2083)	A1 / B.5, B.6
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA , si sotul 2) FLORUTA SORIN , 1/2 p 3) FRANK NICULINA , si sotul 4) FRANK MICHAEL MARTIN , 1/2 p	A1.1 / B.5, B.7
130617 / 24/09/2021		
Act Notarial nr. act reziliere aut. 1524, din 23/09/2021 emis de Geambasu Ionut;		
B5	se noteaza act de reziliere a Contractului De Intretinere nr. aut.950, din 24/08/2010 emis de BNP GEAMBASU DIANA, asupra cotei de 1/4 parte teren si cota de 5/8 parte constructie, de sub B 3-4, si	A1, A1.1

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 52019 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Cris

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	revenirea la situația inițială de CF în favoarea lui Ursu Domnica în seria rangului înch 3571/2010. Deodată cu aceasta se radiază și dreptul de uzufruct viager de sub C1	A1, A1.1
Act Notarial nr. aut 96, din 20/01/2010 emis de BNP Mos Gheorghe; Act Notarial nr. CM 12/12, din 20/01/2010 emis de BNP Mos Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch 3571/2010, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 1) URSU DOMNICA	A1 / B.8
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch 3571/2010, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 5/8, cota inițială 5/8 1) URSU DOMNICA	A1.1
88198 / 11/07/2023		
Act Administrativ nr. CF 52019, din 20/06/2023 emis de BCPI ORADEA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC CAD, din 06/06/2023 emis de COCIS SABIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 06/06/2023 emis de COCIS SABIN; Act Administrativ nr. ACTE DE IDENTITATE, din 29/03/2004 emis de MUN. ORADEA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL, din 10/07/2023 emis de COMUNA GIRISU DE CRIS;		
B8	Nr. top. 747/4 se sistează în favoarea nr. cadastral 57499 și se transcrie în cFE 57499 Girișu de Cris, în proprietatea: URSU PETRISOR DOREL, MARIN IOAN, FLORUTA EUGENIA SIMONA, MARCELA, FRANK NICULINA și URSU DOMNICA.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54756 / 25/08/2010		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER și întreținere în fav. 1) URSU DOMNICA <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 2092)</i>	A1, A1.1

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

Carte Funciară Nr. 52019 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Cris
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1697/8, 1697/10	1.029	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	813	-	-	1697/8	gradina
2	curti constructii	DA	216	-	-	1697/10	
3	arabil	-	0	-	-	747/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1697/10-c1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

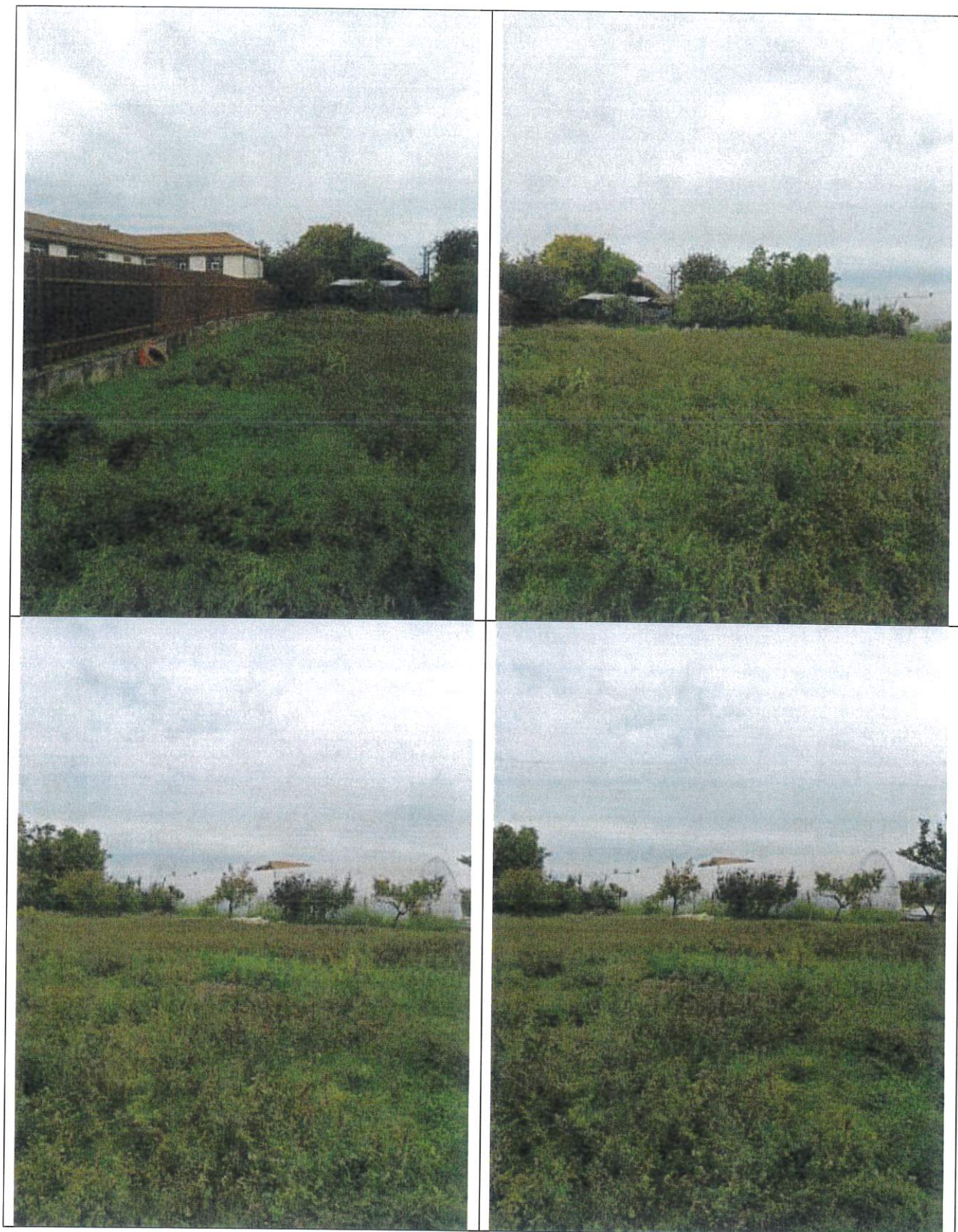
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Anexa –Fotografii

--	--







ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

1.

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1400-mp-girisu-de-cris-IDDYbh

storia Descriere Detaliu Foto Anunțuri imobiliare Companii Imobiliare Carțuri

Cloudburst S.R.L.

Imagini Distribuie Salvare



TEREN INTRAVILAN | 1400 MP | GIRISU DE CRIS

33 900 € 24 €/m²

Girișu de Cris, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1400 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	deschidere 88 m x 16
Gard	fără îngrădit
Tip acces	fără îngrădit
Încălzire	fără îngrădit
Mapa	fără îngrădit
Tip construcție	agrar

Maruca Darus
Cloudburst S.R.L.

Număr
E-mail
+40
Număr de telefon

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

Numărul de telefon este: +40 744 123 456. De asemenea, puteți contacta: **Maruca Darus**

Trimite mesajul

Adresa numărului

Descriere

UP IMOBILIARE va prezinta o oferta deosebita in EXCLUSIVITATE

Teren intravilan 1.400 mp in Girișu de Cris, la drumul județean dinspre Oradea cu front 88 m.

Se afla la drumul principal DJ797 (Oradea-Chereșig)

Utilități: curent, apă, gaz, canalizare.

Zona liniștită, în dezvoltare, acces facil la drumuri principale.

Idéal pentru construcții de locuință sau investiție.

Pret: 33.900 EURO, negociabil, 0% COMISION

Telefon: **Contactează**

Nu ratați această oportunitate! Contactați-ne pentru mai multe detalii și programări pentru vizionare

Mail puțin

ID: 3526131

ID Interim: 277.2

Raportează

Publicitate

AG

Totul pentru compania ta

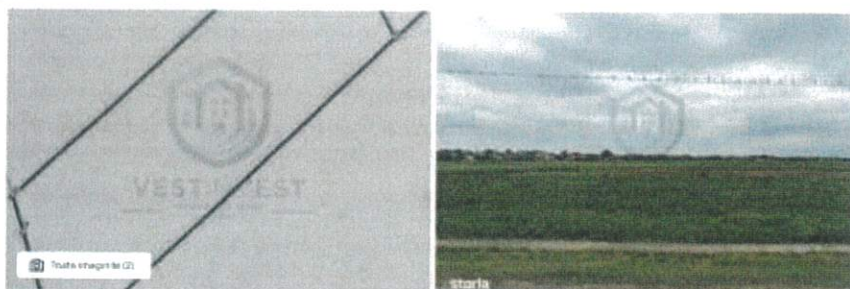
Publicitate

AG

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1400-mp-girisu-de-cris-IDDYbh>

2

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-la-intrare-in-girisu-de-cris-3030-mp-IDCU1M



Teren intravilan la intrare în Girișu de Cris 3030 MP

64 800 € 21 km²

Girișu de Cris, Girișu de Cris, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3030 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	utilitate
Dimensiuni	dimensiuni 100 x 100
Stat	100 x 100 m
Tip casă	100 x 100 m
Imaginație	100 x 100 m
Mediu	100 x 100 m
Tip vânzare	agente

Descriere

VESTINVEST EXCLUSIVITATE
Teren intravilan în Girișu de Cris cu o suprafață de 3030 mp.
Front utilitatăți 100m - acces la scara principală
Utilitate: gaze, curent în apropiere
Pret: 64.800 euro
Telefon: Contactează

011 123456



Rafael Simon

2011-2015

Forma de contactare:

Nume*

Preznum*

Email*

Telefon*

Număr de telefon*

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

Numărul meu de telefon este: 011 123456

Salvează în istorie

Trimite mesajul

Afișează numărul



100 x 100 m

Raportare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-la-intrare-in-girisu-de-cris-3030-mp-IDCU1M>

3

Raport de Evaluare

loc Tărian nr 66, CF 52019 Girișu de Cris, topo 1697/8, jud Bihor

publi24.ro/public-user-profile-790967777b6960

publi24.ro

Contul meu

Adaugă anunț

Sign in to publi24.ro with g

Adaugă țara

Adresa curentă: București

Continue

Teren intravilan Tărian cu Nr de casa CCA 25 EUR negociabil
9km de la Tiger Amira

9 Hec. Inten 9 Valutabil

Văzută din 13/04/2024 17:38:14 PM



47° 4' 59.0534" N
21° 46' 29.7052" E

Ciprian ciprian

Văd toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

(Nu, nu întreprind nici o acțiune în acest sens)

Căsuță / Lămas 2039

Adaugă tipul ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f t

Specificații

Front strada	74
Destinația	Rezidențial

Descriere

Vand 745mp teren intravilan in Tărian cu Nr de casa, schiță cadastrală, studiu geo etc apă și canal în curs, curentul la limita proprietăți, gazul la CCA 100 m proprietar cu acte la zi, malul crăului la 200 metri, zona retrasă liniștită fără prea multă agitație, pret 25mp negociabil

ID anunț: 1757842000

Vezi detalii pe maximum

<https://www.publi24.ro/public-user-profile-790967777b6960>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea
Adresa: Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr.cerere	166146
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei URSU DOMNICA
Domiciliul Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tarian, Nr. 24

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **166146** din data **05-11-2025**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI BIHOR cu numărul cadastral

1) **57906**, Loc. Tarian, Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, , nr. titlu de proprietate TP 2702, în suprafață măsurată de 813 mp și suprafață din acte 813 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 06-11-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
IOANA-MARIA ȘTEFAN

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 57906 Girișu de Criș

Nr. cerere	166146
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196559900



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:1697/8

Adresa: Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tarian

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57906	813	Teren împrejmuit; Teren intravilan total împrejmuit cu gard. între punctele 6-7-8-9-10-1-2-3-4.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
166146 / 05/11/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC CAD, din 22/10/2025 emis de DEICEI DORIN OVIDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROCES VERBAL DE VECINATATE, din 22/10/2025 emis de DEICEI DORIN OVIDIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL, din 04/11/2025 emis de PRIMARIA COM GIRISU DE CRIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 22/10/2025 emis de DEICEI DORIN OVIDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 10/11/2025 emis de DEICEI DORIN OVIDIU; Act Administrativ nr. ACTE, din 31/10/2025 emis de BCPI ORADEA;		
B1	Imobilul de sub A1 se constituie din suprafata de 813 mp teren cu nr. topo. 1697/8 adusa din CFE 52019 Girișu de Criș.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de mostenire , in seria rangului inch. nr. 3571/2010, dobandit prin Succesiune, cota actuala 60975/81300 1) URSU PETRISOR DOREL MARIN IOAN 2) FLORUTA EUGENIA SIMONA MARCELA 3) FRANK NICULINA <i>OBSERVATII: -reprezinta cota de 609,75/813 mp teren</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de mostenire , in seria rangului inch. nr. 130671/2021, dobandit prin Succesiune, cota actuala 20325/81300 1) URSU DOMNICA <i>OBSERVATII: -reprezinta cota de 203,25/813 mp teren</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

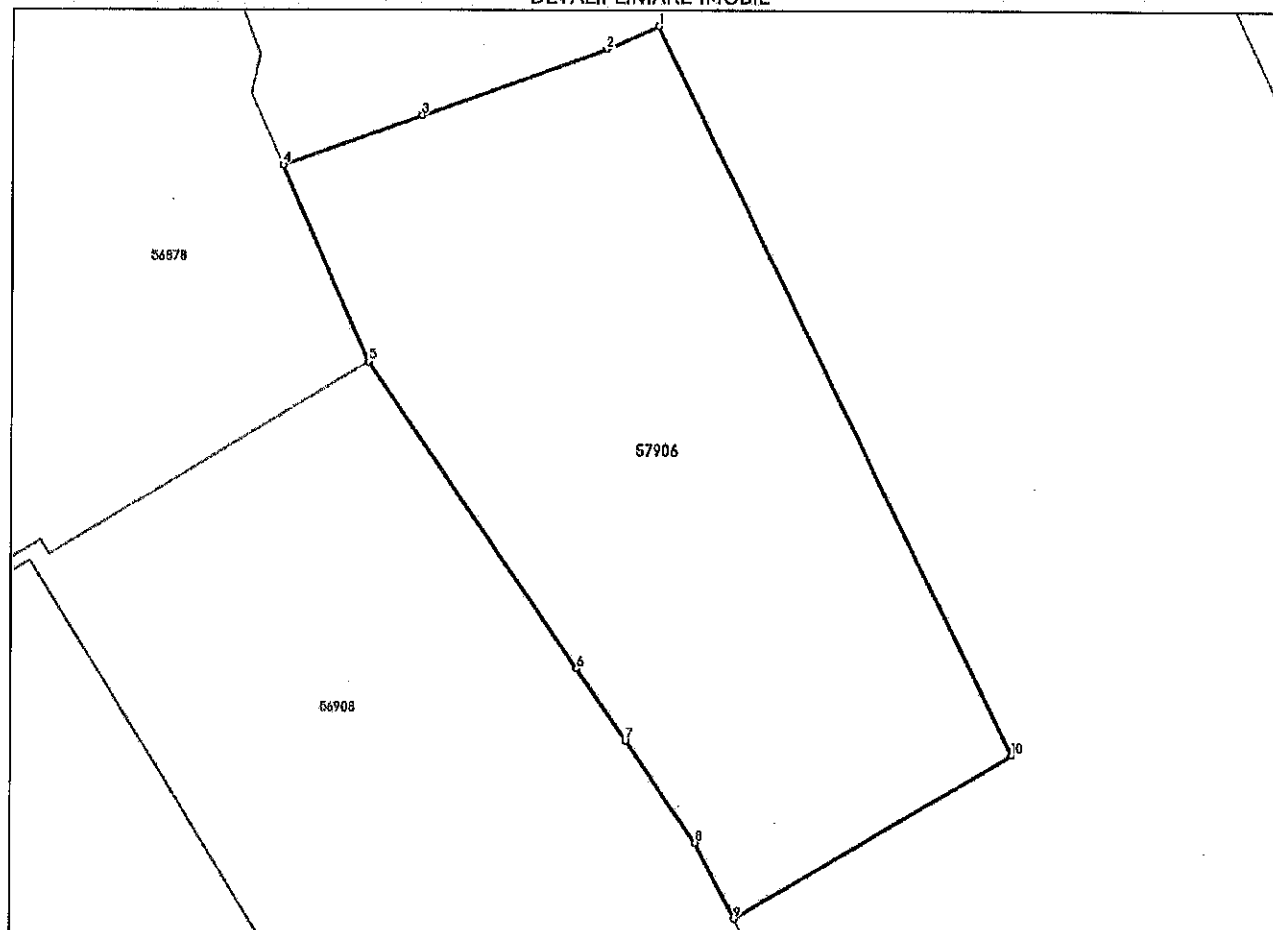
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57906	813	Teren intravilan total împrejmuit cu gard, între punctele 6-7-8-9-10-1-2-3-4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	813	-	-	1697/8	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.95
2	3	10.052
3	4	7.557
4	5	10.944
5	6	18.907
6	7	4.433

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	6.322
8	9	4.35
9	10	16.506
10	1	41.255

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
10-11-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
MONICA SALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
57906	813	Jud. Bihor, Com. Girisu de Cris. Sat Tarian – intravilan.
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Girisu de Cris



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	813	Teren intravilan total imprejmuit cu gard. intre punctele 6-7-8-9-10-1-2-3-4.
Total		813	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 813 mp

Suprafata din act = 813 mp

Executant DEICEI DORIN OVIDIU DORIN RO-BH-F 417 Digitally signed by (nume, prenume) Confirmarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Date: 2025.10.31 13:02:15 Semnatura si stampila Data: 22.10.2025		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Stefan Ioana-Maria Semnat digital de Stefan Ioana-Maria Data: 2025.11.06 15:28:24 +02'00' Semnatura si parafa Stampila BCPI	
---	--	--	--

1. Situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.