



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. 98 din 20.08.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE **cu caracter de aviz de principiu privind**

introducerea Punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în inventarul comunei cu valoarea de 73.875,00 lei demararea procedurilor de introducere a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în domeniul public al Comunei Girișu de Criș, demararea procedurii de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a bunului menționat și mandatarea primarului Comunei Girișu de Criș să întreprindă toate demersurile legale necesare în acest sens.

Consiliul Local al Comunei Girișu de Criș,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Girișu de Criș nr.6060/20.08..2025;
- Raportul de specialitate nr. 6059/20.08.2025 întocmit de compartimentul de specialitate;
- Procesul-verbal al comisiei de identificare, analiză și evaluare a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian;
- Adresa Administrației Bazinale de Apă Crișuri nr. 1522/25.02.2025, înregistrată la Primăria Comunei Girișu de Criș sub nr. 1363/25.02.2025, prin care se confirmă că puntea pietonală nu se află în proprietatea Administrației Naționale „Apele Române”;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind inventarierea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale;
- O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ, art. 129 alin. (2) lit. c) și d);

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă introducerea ”Punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian” în inventarul comunei cu valoarea de 73.875,00 lei.

Art.2. Se aprobă demararea procedurii de înscriere în domeniul public al Comunei Girișu de Criș a bunului imobil „Punte pietonală de traversare a râului Crișul Repede – sat Tărian”, conform

procesului-verbal de identificare și evaluare întocmit de comisia constituită prin dispoziția Primarului.

Art. 3. Se aprobă totodată inițierea procedurii de prima înscriere în cartea funciară a imobilului menționat la art. 1, în vederea intabulării acestuia pe UAT Comuna Girișu de Criș.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Comunei Girișu de Criș și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei:

- Instituției Prefectului – Județul Bihor;
- Primarului Comunei Girișu de Criș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

***CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL***



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. 6060 din 20.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurilor de înscriere în domeniul public al Comunei Girișu de Criș și de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 6059/20.08.2025, întocmit de compartimentul de specialitate, prin care se propune demararea procedurilor necesare introducerii în domeniul public al Comunei Girișu de Criș a bunului „Punte pietonală de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian”, precum și efectuarea primei înscrieri în cartea funciară;
- Procesul-verbal al comisiei de identificare, analiză și evaluare, constituită prin dispoziția primarului nr.6021 /19.08.2025, care a stabilit valoarea de 73.875,00 lei a obiectivului și datele tehnice aferente;
- Adresa Administrației Bazinale de Apă Crișuri nr. 1522/25.02.2025, înregistrată la Primăria Comunei Girișu de Criș sub nr. 1363/25.02.2025, prin care se confirmă că puntea pietonală nu se află în proprietatea Administrației Naționale „Apele Române”;

Ținând cont de:

- prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 548/1999 privind inventarierea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale;
- Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, respectiv art. 129 alin. (2) lit. c) și d), privind atribuțiile consiliului local în administrarea domeniului public și privat;

PROPUN spre aprobare Consiliului Local al Comunei Girișu de Criș, adoptarea unei hotărâri cu caracter de aviz de principiu, privind:

1. Introducerea Punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în inventarul comunei cu valoarea de 73.875,00 lei.
2. Demararea procedurilor de introducere a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în domeniul public al Comunei Girișu de Criș;
3. Demararea procedurii de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a bunului menționat;
4. Mandatarea primarului Comunei Girișu de Criș să întreprindă toate demersurile legale necesare în acest sens.

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. 6059

din 20.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind demararea procedurilor de înscriere în domeniul public al Comunei Girișu de Criș și de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian

Având în vedere:

- faptul că actuala punte pietonală de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian este veche și se află într-o stare avansată de degradare, fiind impracticabilă în condiții de siguranță pentru cetățeni;
- adresa Administrației Bazinale de Apă Crișuri nr. 1522/25.02.2025, înregistrată la Primăria Comunei Girișu de Criș sub nr. 1363/25.02.2025, prin care se confirmă că imobilul (puntea pietonală) nu face parte din patrimoniul Administrației Naționale „Apele Române”;
- necesitatea includerii acestui bun în inventarul comunei, respectiv în domeniul public al Comunei Girișu de Criș pentru a permite efectuarea lucrărilor de întreținere, reparații, reabilitare și, totodată, pentru a deschide posibilitatea atragerii de fonduri publice (locale, județene sau europene);

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind inventarierea și înscrierea în domeniul public a bunurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale;
- Codului administrativ, art. 129 alin. (2) lit. c) și d);

Se constată:

1. Necesitatea introducerii Punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în inventarul comunei cu valoarea de 73.875,00 lei.
2. Demararea procedurilor de introducere a punții pietonale de traversare a râului Crișul Repede din satul Tărian în domeniul public al Comunei Girișu de Criș;
3. Demararea procedurii de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a bunului menționat;
4. Mandatarea primarului Comunei Girișu de Criș să întreprindă toate demersurile legale necesare în acest sens.

Propun:

Înaintarea prezentului referat Consiliului Local al Comunei Girișu de Criș, în vederea adoptării unei hotărâri de principiu pentru cuprinderea bunului în inventarul comunei și demararea procedurii de înscriere în domeniul public, demararea procedurii de efectuare a primei înscrieri în cartea funciară a bunului menționat, mandatarea primarului Comunei Girișu de Criș să întreprindă toate demersurile legale necesare în acest sens

PT.SEF SERVICIU

ANTI K CRISTINA



MINISTERUL MEDIULUI
ALIMENTAR ȘI AGRICULTURII



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ CRIȘURI



A.N. " APELE ROMÂNE "
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ
DE APĂ CRIȘURI
Nr. 1522/25.02.25
Data 15.02.25

Către: Primăria Comunei Girișu de Criș

PRIMARUL COMUNEI GIRIȘU DE CRIȘ

Ca urmare a adresei dvs.nr. 845/07.02.2025 înregistrată la sediul unității noastre sub nr.1522/07.02.2025,

Nr. 1363 din 25-02-2025

În temeiul art. 3 și art. 8 din Ordonanța Guvernului nr. 27 din 2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor,

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMANE - Administrația Bazinală de Apă Crișuri, instituție publică cu sediul în Oradea, str. I. Bogdan nr. 35, cod de înregistrare fiscală RO 23782674 cod IBAN: RO43 TREZ 0765 0220 1X01 4959 - Trez. Oradea, reprezentată legal prin Director - ing. Sándor PÁSZTOR, vă transmite următoarele:

În urma verificărilor aspectelor semnalate, vă comunicăm că puntea pietonală de traversare a râului Crișul Repede nu este în proprietatea sau administrarea unității noastre.

Cu respect,

DIRECTOR

Ing. Sándor PÁSZTOR





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. 6021/19.08.2025

**PROCES-VERBAL DE CONSTATARE,
Intocmit azi 19.08.2025,
privind „Puntea pietonala peste raul Crisul Repede din
localitatea Tarian, com. Girisu de Cris.**

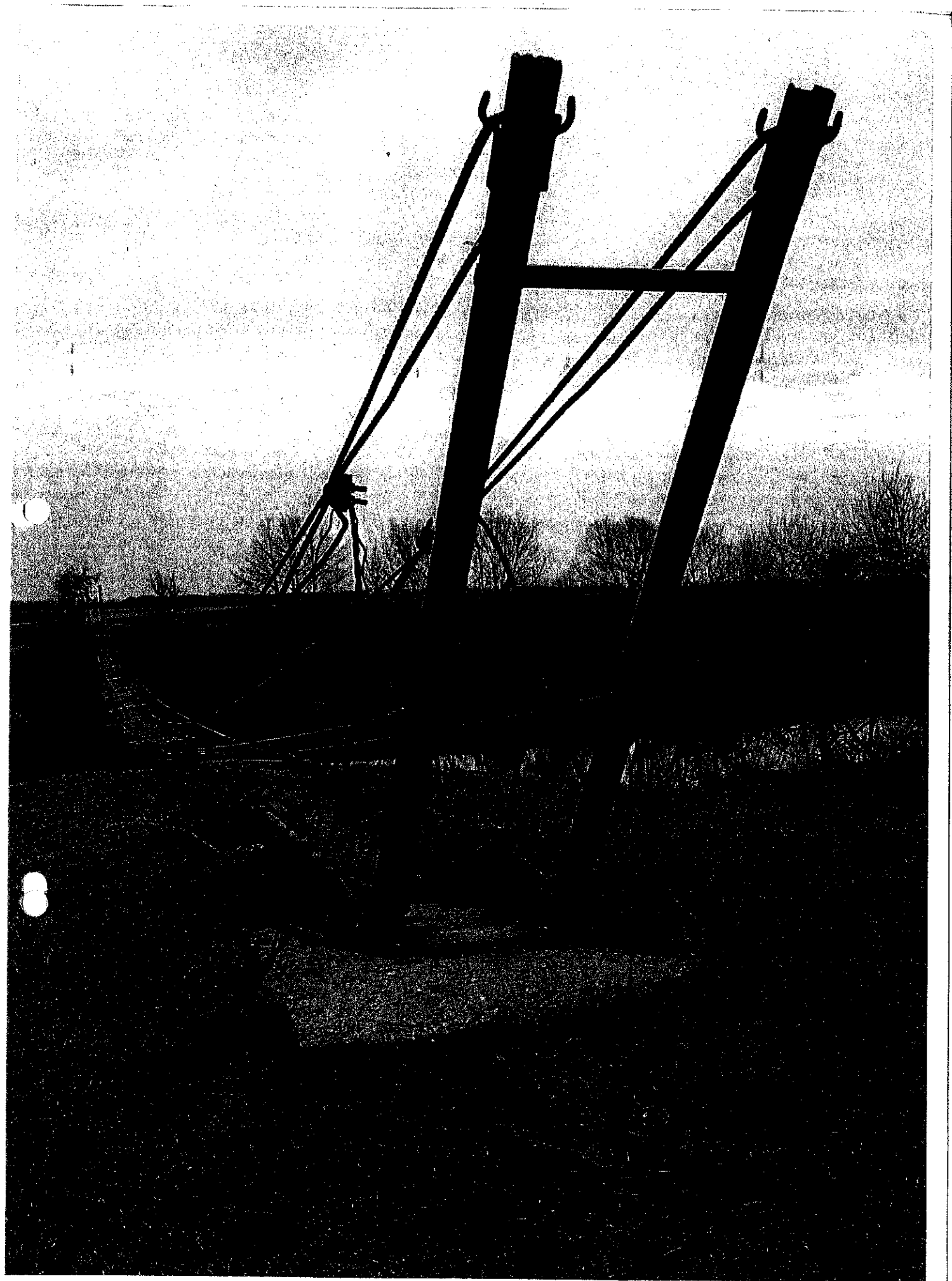
In data de 19.08.2025 Comisia de identificare, analiza si evaluare a Puntii pietonale de traversare a raului Crisul Repede din loc. Tarian, constituita, conf. Deciziei Primarului in urmatoarea componenta: Pop Calin Nicolae – presedinte, Guga Octavian – membru, Marian Gherman Liviu – membru, Marc Larisa Florentina – membru si Reickli Francisc, a constatat ca respectiva Punte pietonala se afla intr-un stadiu avansat de degradare, fiind improprie pentru traversarea sa in siguranta.

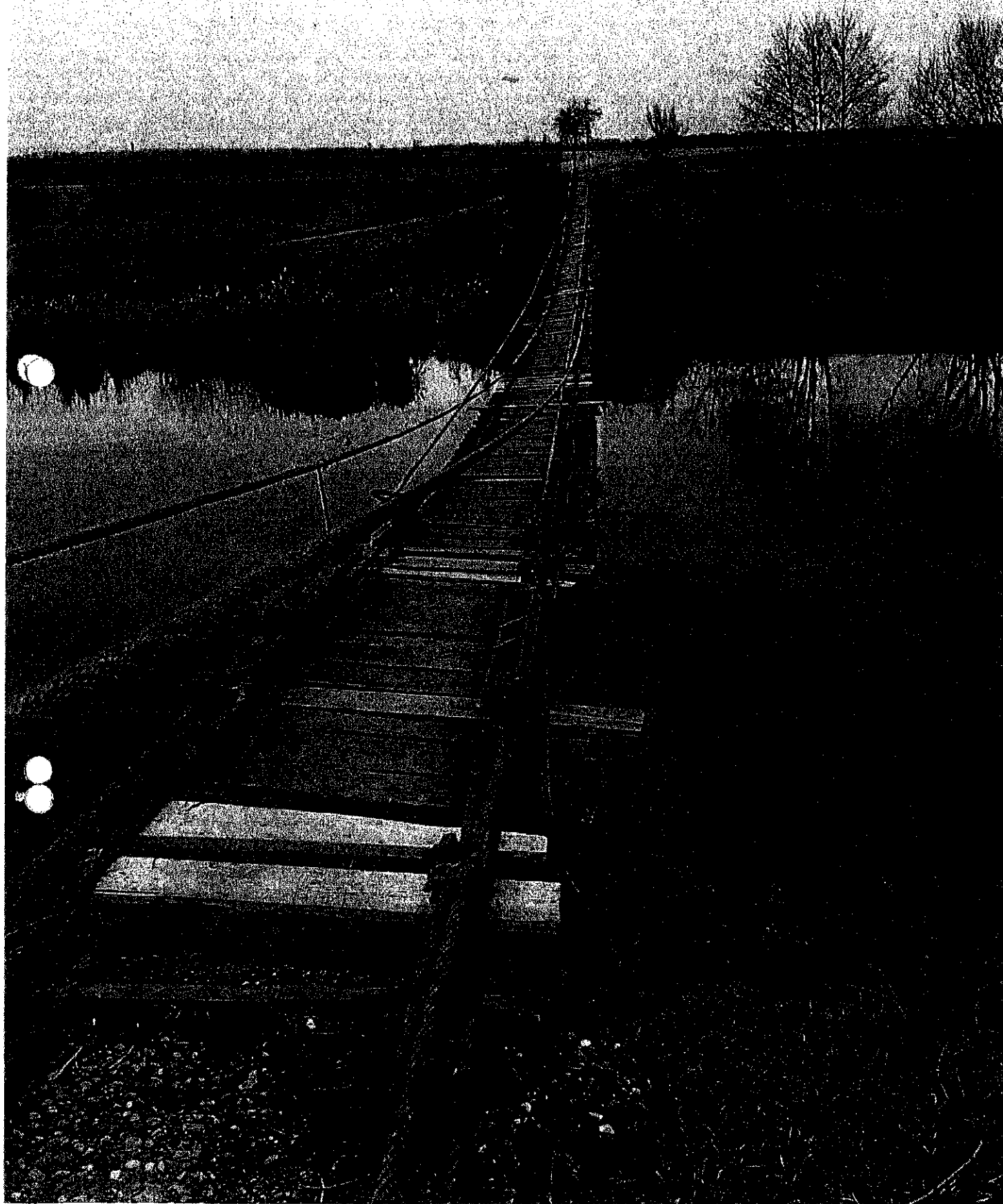
Comisia a propus preluarea puntii in inventarul domeniului public al comunei Girisu de Cris, la valoarea care v-a fi specificata in raportul de evaluare intocmit in acest sens.

1. Pop Călin Nicolae - preedinte cu drept de vot 
2. Marian Gherman Liviu – membru;..... 
3. Guga Octavian – membru..... 
4. Marc Larisa Florentina – membru..... 
5. Reickli Francisc – membru..... 

Data: 19.08.2025









RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara tip „ punte pietonala peste raul Crisul Repede in localitatea Tarian, com Girisu de Cris „

Proprietar: UAT Girisu de Cris

Client: UAT Girisu de Cris

Utilizator desemnat: UAT Girisu de Cris

Valoare justa: punte pietonala

14.549 EUR echivalent 73.875 RON

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. 1/20.08.2025

Confidential

Oradea, 20.08.2025

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară „punte pietonală peste râul Crisul Repede în localitatea Tarian, com. Girisu de Cris”, proprietatea UAT Girisu de Cris, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este **inscrierea bunului imobil în patrimoniul public al comunei Girisu de Cris, jud. Bihor**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare – SEV 430 “Evaluări pentru raportarea financiară” și ale standardului SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării”.

Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

1. Evaluări conform IAS 16 – (active corporale imobilizate deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii sau în scopuri administrative) – „atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează :
 - a. Valoarea justă a terenurilor și construcțiilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, **valoarea lor de piață** determinată prin evaluare (IAS 16, paragraful 32).
 - b. Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu expectanța cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe baza de venit sau prin **costul de înlocuire net**. (IAS 16, paragraful 33).

IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze valoarea de piață a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop.”

2. Evaluări conform IAS 40 – Investiții imobiliare – (proprietăți imobiliare deținute mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului) – în cazul în care entitatea alege pentru contabilitatea investițiilor imobiliare modelul bazat pe valoarea justă, IVSC consideră că cerințele acestui model sunt îndeplinite de evaluator în adoptarea **valorii de piață**.
3. Imobilizări deținute în scopul tranzacționării și activități întrerupte – conform IVSC, activele în surplus vor fi identificate separat. Evaluatorii trebuie să constate dacă activele în surplus vor fi evaluate ca elemente individuale sau ca grup ori portofoliu de active ce urmează a fi cedate în cadrul unei tranzacții unice și să raporteze **valoarea de piață** cu

Colinelor nr.62, Oradea, Bihor

Tel: 0771538233;

oradea.consultant@gmail.com

Aut. ANEVAR: 0644

ipotezele corespunzatoare.

Tipul valorii estimate este valoarea justa.

VALOAREA JUSTA - definita in IFRS 13 este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii;

Conform precizarilor din „SEV 430 Evaluari pentru raportarea financiara”:

„Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la *participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS-urilor, este similara, in general, cu conceptul de **valoare de piata** asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 100 – Cadrul general.*

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

Conform SEV 430 - „tratamentul proprietatii imobiliare detinuta de o entitate poate fi diferit, aceasta depinzand de faptul daca este ocupata in scopul realizarii obiectului de activitate al entitatii, este detinuta ca o investitie, este surplus fata de cerinte sau, in cazul unei companii de dezvoltare imobiliara, este tratata ca stoc comercial”.

In cazul de fata, patrimoniul societatii a fost identificat astfel:

- ✓ Active in exploatare (constructii (punte pietonala situata in Tarian, com Girisu de Cris Jud. Bihor)

Prin prisma IFRS 13, valoarea justă este o evaluare în funcție de piață și nu o evaluare specifică entității. Prin urmare, referința este prețul de ieșire la data evaluării din perspectiva unui participant pe piață care deține activul.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea justa** a proprietatii imobiliare este:

V_{justa}_{proprietate} =

14.549 EUR echivalent 73.875 RON

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data
evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport.

INFOSMART SRL

Membru Corporativ ANEVAR (aut 0644)

Adrian Dacian TATAR

**Membru titular ANEVAR- evaluator autorizat EPI, EBM
(16571)**



1. Introducere

Sinteza raportului de evaluare

Numele clientului	UAT Girisu de Cris ,
Data evaluarii/ data inspectiei	20.08.2025
Tipul proprietatii	Bun imobil -punte pietonala peste raul Crisul Repede
Adresa proprietatii	Tarian, com Girisu de Cris (conf ORTOFOTOPLAN)
Proprietar(i)	UAT Girisu de Cris
Numar cadastral	-
Numar Carte Funciara	-
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi, sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor;	Nu exista acte de proprietate Bunul imobil urmeaza sa intre in patrimoniul public al UAT Girisu de Cris
Utilizarea actuala a imobilului	Punte pietonala in stare de degradare (necesita lucrari de renovare/reparatii/intretinere)
Cea mai buna utilizare	Punte pietonala peste raul Crisul Repede
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;	Proprietatea este situată în zona periferică a satului Tarian, Zona de amplasament nu prezinta riscuri recunoscute sau declarate din punct de vedere al poluarii sau contaminarii. Tipul zonei este preponderent agricol cu intruziuni de rezidential la distant relativ mica Zona este in dezvoltare. Zona dispune de urmatoarele mijloace de transport in comun: autobuz , microbuz Calea principala de acces: strazile satului Tarian, str Crisului - Autobuze: da - Microbuze: da

Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Cca 1975		
Tip constructie (structura)	Sistemul constructiv: Fundatii: beton armat Suprastructură: lungime cca 82m, latime intre mana curenta 0.9m, latime scandura cca 1.1m 4 stalpi din otel q150mm in contravant (cca 5 m lungime), 6 cabluri de sarma otel q30, elemente de strangere, sertizare, intindere din otel, Instalatii electrice/instalatii- nu		
In cazul cladirilor in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei. - valoarea costurilor de finalizare a constructiei	Grad de finalizare: 100%		
Cheltuieli cu renovările, reparațiile	- nu se cunosc		
Descriere teren	Deschidere la strada	-	
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☐	
	Incalzire	☐	
	Alimentare cu apa	☐	
	Alimentare cu gaze	☐	
	Canalizare	☐	

Abateri de la cartea funciara:	-	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	- Conform adresei nr 1522/25.02.2022 ABA Crisuri- puntea pietonala nu este in patrimoniul si intretinerea ABA Crisuri	
Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul de evaluat urmeaza a fi inscris in patrimoniul public al comunei Girisu de Cris, jud Bihor	
Abordari in evaluare:	Abordarea prin cost	
VALOAREA JUSTA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON 73.875	EUR 14.549
valoare constructii	73.875	14.549
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5.0777 (20,08,2024)	
Observatii/mentiuni		



2. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre INFOSMART SRL, cu sediul social in Oradea, str. Colinelor nr.62, jud. Bihor, Membru Corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0644, prin evaluator autorizat Tatar Adrian Dacian, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 16571/2025.

b. Identificarea clientului si utilizatorului desemnat al raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adreseaza UAT Girisu de Cris in calitate de client si utilizator desemnat.

c. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este inscrierea bunului imobil (punte pietonala peste raul Crisul Repede) in patrimoniul public al comunei Girisu de Cris, jud Bihor

d. Identificarea activului

Obiectul evaluarii il reprezinta dreptul deplin de proprietate detinut de UAT Girisu de Cris asupra proprietatii imobiliare „punte pietonala peste Crisul Repede,, situata in sat Tarian, com Girisu de Cris.

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea justa** asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025:

VALOAREA JUSTA - definita in IFRS 13 este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii;

Conform precizarilor din „SEV 430 Evaluari pentru raportarea financiara”:

„Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la *participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS-urilor, este similara, in general, cu conceptul de **valoare de piata** asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 100 – Cadrul general.*

f. Data evaluarii

Data evaluarii este 19.08.2025 data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizata in luna august 2025. Data inspectiei: 19.08.2025

Curs de schimb la data evaluarii: 1 eur = 5.0777ron.

g. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind proprietatea supusa evaluarii
- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- **Inspectia proprietatii de evaluat efectuata in data de 19.08.2025 de catre evaluator autorizat Tatar Adrian Dacian, ca reprezentant al INFOSMART SRL, in prezenta unui reprezentant al clientului/proprietarului.** La data inspectiei, au fost analizate documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator a fost indentificata proprietatea supusa evaluarii impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului si au fost preluate informatii referitoare la proprietatea supusa evaluarii (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii). Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.
- Culegerea si analiza datelor de piata.

h. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza raportului de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de catre reprezentantul proprietarului proprietatii imobiliare, si mentionate in cuprinsul prezentului raport de evaluare
- Informatiile primite de la proprietar si reprezentantul acestuia
- Informatii culese in momentul efectuarii inspectiei amplasamentului, a proprietatii imobiliare si a cartierului
- Informatii culese de pe internet (www.bnr.ro, www.insse.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro) si de la evaluatori cu privire la piata imobiliara specifica, informatii despre cerere si oferta
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor industriale si social culturale – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2010 actualizata, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale C. Schiopu editia 2009 actualizata, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si Constructii Speciale C. Schiopu editia 2014 actualizata, editura IROVAL Bucuresti. Costuri culese prin consultarea site de specialitate.
- Publicatii privind piata imobiliara.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

i. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificativ speciale.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietății imobiliare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Toate afirmațiile sunt valabile la data raportului.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată; în afara

cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea evaluării încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luate ca întreg și orice

divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini

j. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de către o terta persoană fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificador, asa cum se precizează mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau actiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati în raport.
- Consimtamântul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata în raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

k. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

2025

Prin prezenta, subsemnatul declar ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar,

- asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
 - Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
 - Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
 - Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentant la firmei de evaluare.
 - In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua
 - Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.
 - Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
 - Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

I. Moneda valorii

Deoarece piata imobiliara din Romania este dominata de tranzactii, oferte si negocieri in EUR, valoarea de piata este estimata in EUR, echivalentul in RON fiind stabilit in baza cursului de schimb de referinta comunicat de BNR la data evaluarii.

3. Prezentarea datelor

a. Identificarea bunului imobil supus evaluarii

Proprietate imobiliara „**punte pietonala peste Crisul Repede**„ , situata in Tarian, com Girisu de Cris, jud Bihor .

b. Descrierea situatiei juridice

Proprietar

Denumire: UAT GIRISU DE CRIS

Sediu: str Primariei nr 29, GIRISU DE CRIS, jud. Bihor

Date privind dobandirea dreptului de proprietate: -

Date privind intabularea: nu este intabulat

Dreptul de proprietate: urmeaza sa intre in patrimoniul public al UAT GIRISU DE CRIS

Sarcini: Proprietatea nu este ipotecata

Dreptul de proprietate este deplin.

Date privind documentatia cadastrala

Proprietatea nu are intocmita documentatia cadastrala

c. Date despre oras, zona, vecinatati si amplasare

Localitatile componente ale comunei Girisu de Cris au fost atestate istoric inca din secolele XIII – XIV: Girisu de Cris – 1221, Tarian – 1341.

Comuna Girisu de Cris se situeaza în vestul judetului Bihor, în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord - Vest. La nivelul Zonei Metropolitane Oradea, Girisu de Cris este amplasat în partea central – vestica, învecinându-se la est cu localitatea Sîntandrei si Bors, la sud cu Nojorid, la vest cu Toboliu si la nord cu Ungaria.

Distanta aproximativa dintre comuna Girisu de Cris si municipiul Oradea este de 12 km, iar dintre comuna si granita cu Ungaria de circa 3 km.

Comuna Girisu de Cris dispune în componenta administrativa de doua sate: Tarian si Girisu de Cris. Acestea s-au dezvoltat în lungul drumului judetean DJ797, fiind situate la o distanta de circa 0,5 km unul de altul.

Accesul în comuna Girisu de Cris se poate realiza prin intermediul cailor rutiere prin DJ 797, care leaga municipiul Oradea de localitatea Inand. De asemenea, în Girisu de Cris se poate ajunge si prin intermediul Magistralei Feroviare 300: Bucuresti Nord - Brasov - Sighisoara - Teius - Razboieni - Cluj Napoca - Oradea – Girisu de Cris. Tipul zonei din punct de vedere edilitar este preponderent industrial-comercial, fiind reprezentat de proprietati industriale/comerciale.

Fata de Aeroportul International Oradea, comuna Girisu de Cris este situata la o distanta de circa 15,5 km.

Comuna Girisu de Cris are o suprafata totala de 45,62 km², reprezentând 6% din suprafata totala a Zonei Metropolitane Oradea. Ca întindere, cele doua sate ale comunei au aproximativ aceeasi dimensiune.

Comuna Girisu de Cris este situata în Câmpia Crisurilor, în zona joasa a acesteia. Câmpia joasa constituie rezultatul procesului de acumulare si de eroziune prin divagare a retelelor hidrografice care coboara din regiunea mai înalta a Judetului Bihor, cu precadere a Crisului Repede. Râurile care dreneaza câmpia au albiei puțin adânci si nu sunt însoțite de terase. Altitudinea media în cadrul Câmpiei Crisurilor în zona joasa este de 110 m.

Clima comunei se afla sub influenta circulatiei vestice ce transporta mase de aer oceanic, umede. Media anuala a temperaturii aerului are valori cuprinse între 10°-11°C, valori specifice zonei de câmpie. Cantitatea medie anuala de precipitatii înregistreaza valori de 600 - 700 mm/an. Vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice si cele din sector nordic.

Principala resursa a comunei este fondul funciar, destinatia de baza a acestuia fiind agricultura. Se remarca, se asemenea, si resursele hidrografice, comuna Girisu de Cris fiind traversata de râul Crisul Repede. De pe terasele acestuia poate fi extras nisip si pietris.

În ceea ce priveste rezervatiile naturale, în Girisu de Cris se situeaza situl comunitar Natura 2000 ROSC10104 Lunca Inferioara a Crisului Repede. Acesta se întinde si pe alte localitati din vecinatate: comuna Bors, comuna Sîntandrei si municipiul Oradea. Situl este recunoscut pentru habitatul de Zvoaie cu Salix alba si Populus alba, fiind format în proportie de 36% de râuri si lacuri, 26% culturi (teren arabil), 21% pasuni, 15% mlastini si turbării si 2% alte terenuri arabile.

Între cele mai importante specii din cadrul Luncii Inferioare a Crisului Repede amintim: Buhaiul de balta, Porcusorul de ses, Boarca, Dunarita, Zvârluga, Raspar, Pietrar, Fusar mic, Petroc, etc. Totodata, pe teritoriul comunei Girisu de Cris se afla aria de protectie speciala avifaunistica ROSPA0103 Valea Alceului, în cadrul careia se gasesc specii precum Vânturelul de seara (Falco vespertinus), Eretele sur (Circus pygargus), Sfrânciocul cu fruntea neagra (Lanius minor), Sfrânciocul rosu (Lanius collurio) si Șerparul

Zona în care se afla proprietatea este o zona cu trafic auto redus.

Zona dispune de urmatoarele mijloace de transport: autobuz ,microbuz

Calea principala de acces: str.Crisului în loc Tarian, asfaltata cu o banda de circulatie pe sens

Zona este in dezvoltare

Unitati industrial-comerciale: da distanta medie

Unitati comerciale: da distanta medie

Unitatile de invatamant: la distanta medie

Retele edilitare: nu

Macroidentificare



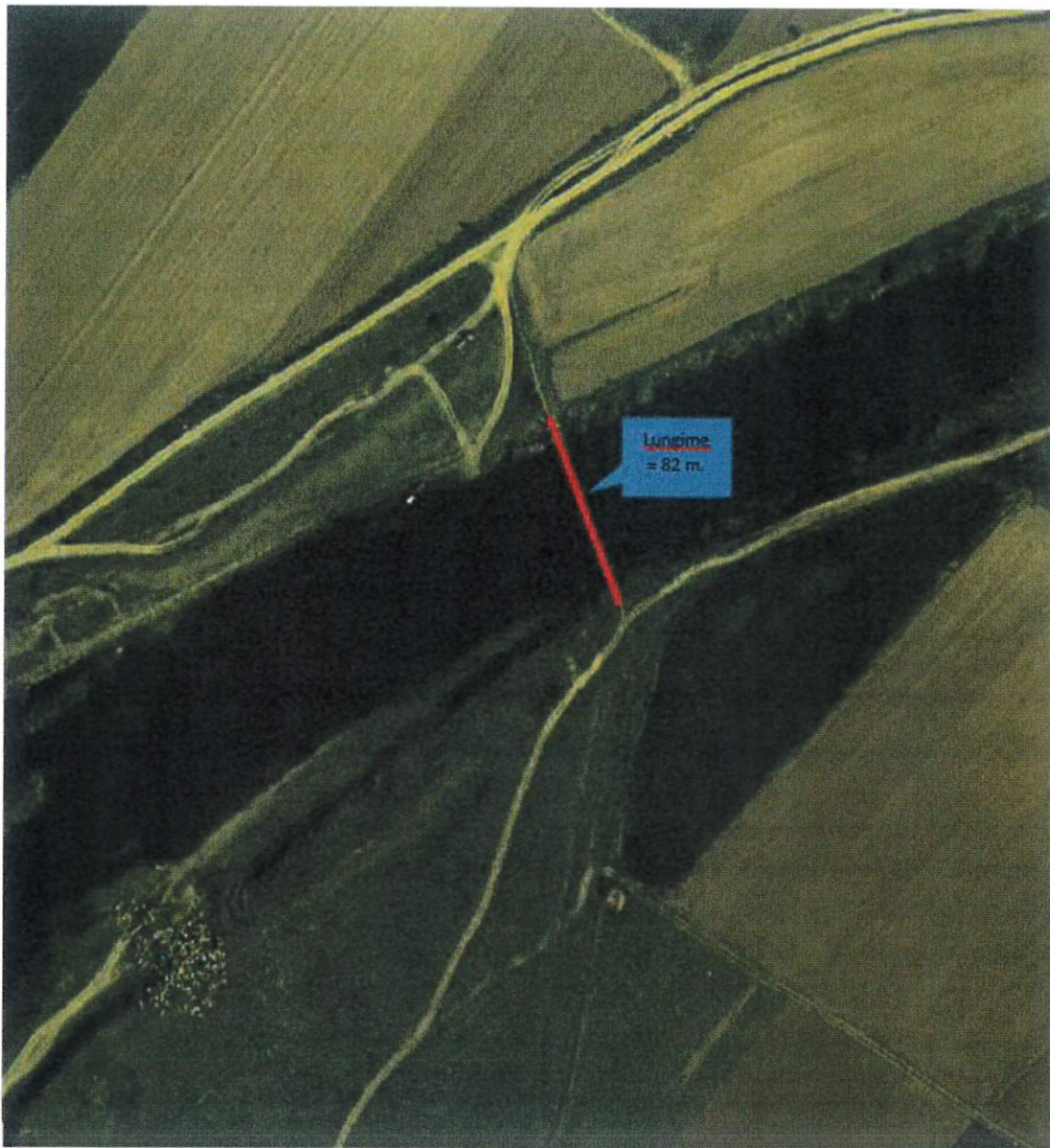
Microidentificare



Amplasare

Zona din imediata vecinatate a proprietatii este predominant formata din terenuri libere agricole si terenuri pentru case, poate fi caracterizata ca relativ linistita dar cu mari perspective de dezvoltare datorita amplasarii in imediata apropiere a Crisului Repede .

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este relativ redusa.



d. Descrierea terenului

n/a

e. Descrierea constructiilor

Sistemul constructiv:

Fundații: beton armat

Suprastructură: lungime cca 82m, latime intre mana curenta 0.9m, latime scandura cca 1.1m
4 stalpi din otel q150 mm in contravant (cca 5 m lungime), 6 cabluri de sarma otel q30 -82m

fiecare, elemente de strangere, sertizare, întindere din otel,
Instalatii electrice/instalatii- nu

e. Aspecte privind utilizarea

Utilizarea proprietatii la data inspectiei:

La data inspectiei proprietatea era in uz, fiind folosita de cetatenii din zona

Analiza celei mai bune utilizari:

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **actuala**.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate anterior.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea actuala.

In concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de

teren cu destinatie **industrială**, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie **punte pietonala**.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibila
- Este fezabila financar
- Este maxim productiva

g. Identificarea elementelor non-imobiliare: nu e cazul.

h. Istoricul proprietatii subiect:

Proprietatea a fost edificata in 1975, in momentul actual necesitand reparatii/renovari/intretinere

i. Datele privind impozitele si valorile de impozitare

Pentru proprietatea analizata, proprietarul nu datoreza catre Bugetul Local impozitul stabilit de Autoritatile locale pentru acest tip de proprietate.

4. Analiza pietei specifice

Aspecte generale

Piata specifica este cea a bunurilor detinute de UAT-urile din mediu rural din România.

Analiza productivitatii: caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare / vad comercial / dimensiuni si solutii constructive / arhitectura/ etc.

Delimitarea pietei: piata specifica proprietatii este cea a punctilor pietonale din judetul Bihor

Estimarea atractivitatii: comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat nu are lichiditate

a. Analiza cererii

Cererea pentru astfel de bunuri se manifesta doar din partea unor UAT-uri care au astfel de nevoi.

b. Analiza ofertei competitive

Ofertele de constructie pentru proprietati similare se situeaza **intre 800-900 Eur/mp construit**, diferenta fiind data de localizare/amplasare, dimensiuni, finisaje. Oferta este slaba - proprietate cu caracteristici unice.

c. Analiza echilibrului pietei

Caracteristicile cererii si ofertei situeaza cererea marginala la valori negative (cand oferta este mai mare decat cererea).

Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concludiona ca proprietatea de evaluat **nu are lichiditate**

5. Evaluarea proprietatii

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2025, pentru acest tip de proprietate sunt aplicabile : **abordarea prin cost.**

a. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului imobil subiect, prin compararea acesteia cu bunuri similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii se utilizeaza de obicei **metoda comparatiei directe** . Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de ofertă de bunuri similare sau comparabile cu bunul supus evaluării si aplicarea corecțiilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata constructie, suprafata teren, anul construirii constructie, finisajele etc.

Aceasta metoda nu a fost aplicata deoarece tendintele pe piata specifica proprietatii de evaluat nu sunt de tranzactionare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceesi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimata prin aceasta metoda este: Nu este evaluat terenul intrucat podetul pietonal traverseaza Crisul Repede

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire al cladirii prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei, din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si economica.

Relatia de calcul este:

Cost de Incluire Net = Cost de Inlocuire Brut – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de Inlocuire Brut determinat din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia martie 2018 si/sau Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor industriale si social culturale – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia martie 2018 si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2010 si actualizat la 2025, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale C. Schiopu editia 2009 si actualizat la 2025, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si Constructii Speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2025, editura IROVAL Bucuresti.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ din utilizare si din expunerea la factorii de mediu.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate sau o deficiente a constructiei, materialelor sau proiectului.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Fisa de calcul CIB, fisa de calcul CIN

PUNTE PIETONALA 82 M LUNGIME				
nr crt	denumire material	unitate masura m, mp, buc	pret unitar la zi lei	pret total lei
1	cablu otel Q25	516	550	283800
2	stalpi de sustinere otel Q15 -5m	4	250	5000
3	scandura lungime 110 mm*25 mm	90,2	87,5	7892,5
4	element de strangere Q25	12	450	5400
5	element de sertizare Q25	12	100	1200
6	element de intindere Q25	12	450	5400
7	mansoane Q25	12	42	504
8	beton 250	8	350	2800
	Total materiale			311997
	manopera 10%			31199,7
	TOTAL LUCRARE			343196 lei
	curs BNR 5,0558			67881,7 eur
				828 eur/ml

Nr. crt.	nr inv	cadastral	Denumire	Data PIF	Estimare deprecieri				Sd (mp.) V (mc)	CIB (eur/mp.)*	CIN (eur)
						Structura rezistenta	Finisaje	Anvelopa si comp.			
1	nu are		Punte pietonala 82 m lungime (in vederea trecerii in patrimoiul public al comunei GIRISU DE CRIS	cca1975	ponderi	100%			82,0	828,0	14.549
					uzura	71%					
					dep. fizica	dep. functionala	dep. ex.	dep. cumulata			
					71,43%	0,00%	25,00%	78,57%			
anexe									Total valoare constructii (eur)	14.549	
									Total valoare constructii (ron)	73.875	

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiei estimata prin aceasta metoda este:

$V_{\text{punte pietonala}} = 14.549 \text{ EUR echivalent } 73.875 \text{ RON}$

b. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea amplasamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizarii veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Aceasta metoda nu a fost folosita

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica au condus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere faptul ca valoarea este o predictie, valoarea este o comparare, tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Vjusta_{punte pietonala}= 14.549 EUR echivalent 73.875 RON

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura bunului evaluat.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin venit este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de inchiriere. Abordarea prin cost a fost aplicata la cerinta bancii destinatare si reflecta doar costurile de inlocuire ale constructiei.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea corectiilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin venit ca fiind cea mai precisa in cazul de fata.

Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

a. Concluzia asupra valorii.

In urma analizarii valorilor obtinute, avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre costuri similare si tinand cont de scopul evaluarii, in opinia evaluatorului, valoarea justa estimata a proprietatii imobiliare, in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este valoarea obtinuta prin metoda **costului net de inlocuire** respectiv:

Valoare justa= 14.549 EUR echivalent 73.875 RON

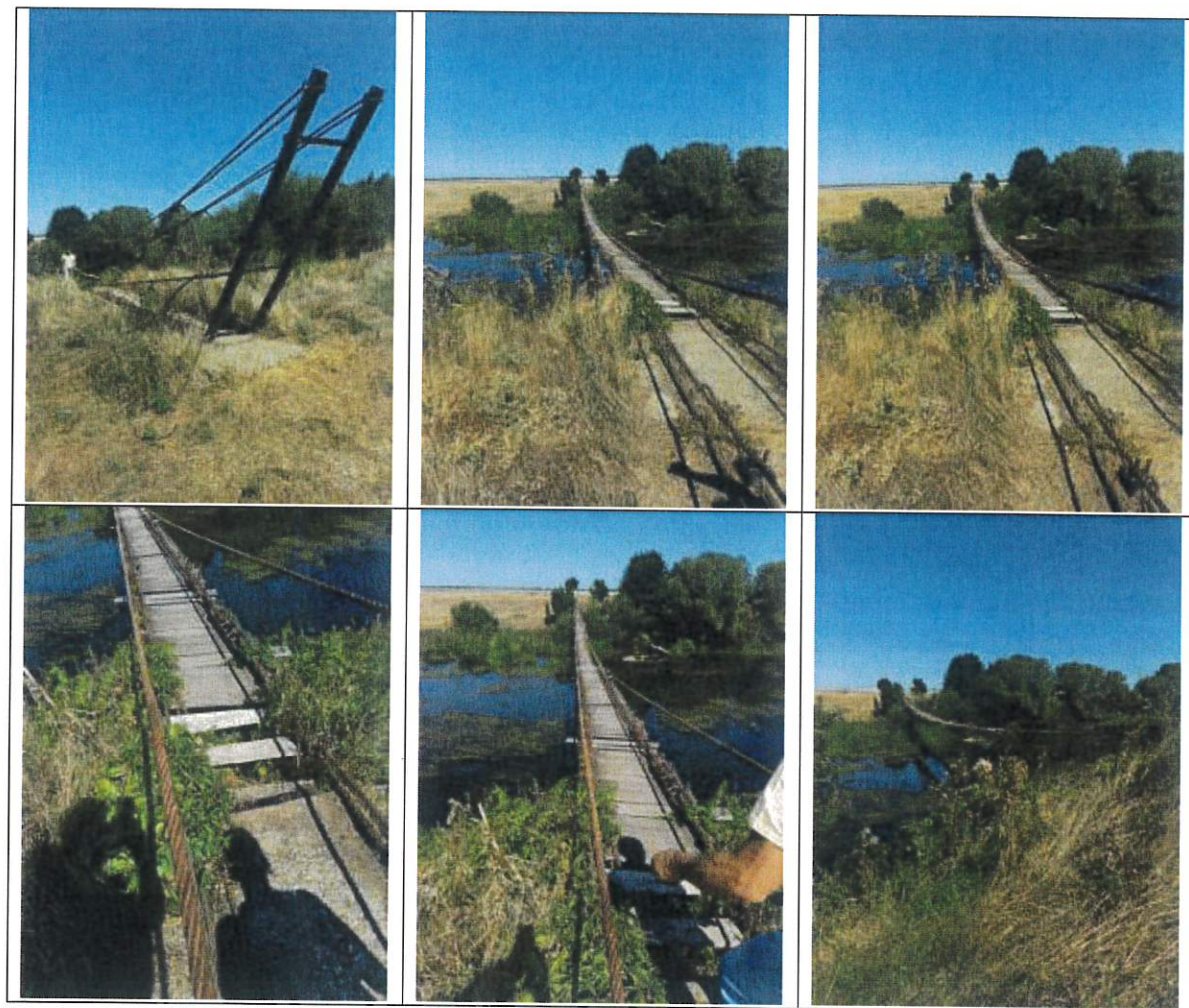
Riscuri specifice: **Pandemia COVID-19 si razboiul din Ucraina au creat o situatie fara precedent, astfel ca analiza noastra nu se poate baza pe informatii dintr-o situatie similara. Prin urmare, evaluarea noastra este raportata in baza incertitudinii in evaluare.**

Tatar Adrian Dacian
Evaluator Autorizat EPI; EBM;
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 16571 / 2024



Anexe

Anexa 1 - Fotografii



Anexa 2 - oferte

Oferte materiale

thomann

Stairville Rigging Steel 16mm 3,0m

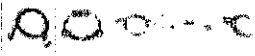
★★★★★



- 16mm steel cable
- 3,0m length
- 16mm diameter
- 16mm diameter
- 16mm diameter
- 16mm diameter
- 16mm diameter
- 16mm diameter

274 lei

Varianțe produs



https://www.thomann.de/ro/stairville_rigging_steel_16mm_30m.htm?glp=1&gad_source=1&gad_campaignid=10126895435&gbraid=OAAAAADuDMCWm5Fjr7bd83nbHmzYcUK2U-&gclid=Cj0KCQjw5JXFBhCrARIsAL1ckPs0Y_Gi9cN6CcpYIR3d7A4HIndzoDNya2XITlZBNpnH2nT_aR4w4BcaAvbaEALw_wcB

Surub de întindere cabluri / franghie ochi-ochi - M

20 mm

ADMIRA

112,00 lei TVA inclus



Varianțe produs



