



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 137 din 18.12.2025

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 Girisu de Cris, proprietatea privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, suprafata ocupata si aferenta casei de locuit a solicitantilor.

Consiliul Local al comunei Girisu de Cris, judetul Bihor.

Având în vedere:

-Referatul de aprobare al primarului comunei Girisu de Cris nr. 9918/18.12.2025 în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, prin care se propune concesiunea directa a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 Girisu de Cris, proprietate privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, ca teren aferent casei de locuit, proprietatea acestora, in Com. Girisu de Cris, sat. Tarian, str. Tineretului, nr. 7

- Raportul de specialitate nr. 9919/18.12.2025, al biroului contabilitate și al compartimentului de cadastru.

Ținând seama de faptul că terenul solicitat este utilizat de catre solicitant, fara a achita taxele aferente catre bugetul local.

Văzând cererea nr. 8477/30.10.2025 formulată de LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, prin care solicită concesiunea suprafeței de teren de 300 mp, nr. cad. 51215 Girisu de Cris.

In temeiul prevederilor art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale art. 108, art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (3) lit. "g" și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Se propune Consiliului local al comunei Girisu de Cris, județul Bihor, sa adopte o hotărâre astfel:

Art. 1 Aproba radierea dreptului de comodat a numitului Toma Teodor Vasile, casatorit, din CF 51215 de sub C1.

Art. 2 Aproba concesiunea directa a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 Girisu de Cris, proprietatea privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, suprafata de teren aferenta casei de locuit, proprietatea acestora, din Com. Girisu de Cris, sat. Tarian, str. Tineretului, nr. 7.

Art. 3 Durata concesiunii este de 25 de ani.

Art. 4 Consiliul local Girisu de Cris stabilește redeventa anuala la suma de 733,29 lei, (144 Euro, la cursul valutar BNR de 5,0923 lei/euro valabil pentru data de referinta a evaluarii - 18.12.2025), conform raportului de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Adrian Dacian Tatar, prin INFOSMART SRL.

Art. 5 Se împuternicește primarul comunei Girisu de Cris, în funcție, pentru semnarea contractului de concesiune .

Art. 6. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 Prezenta hotărârea se comunică: -Instituția Prefectului jud. Bihor, se aduce la cunoștință publică si se comunică in condițiile legii, persoanelor si autorităților prin grija secretarului general al UAT.

INIȚIATOR
PRIMAR
BABĂU DAN STEFAN

JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRISU DE CRIS
PRIMAR
Nr. 9918/18.12.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 irisu de Cris, proprietatea privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, suprafata ocupata si aferenta constructiei solicitantului.

Pe imobilul cu nr-l cadastral 51215 inscris in CF 51215 Girisu de Cris, cu suprafata de 300 mp, exista edificata o casa de locuit, in suprafata de 96 mp, proprietatea solicitantilor LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA – înscrisa în CF 51215 sub. B.5.

Prin cererea nr. 8477/30.10.2025 LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, solicită concesiunea suprafeței de teren aferenta casei de locuit, proprietatea acestora, in Com. Girisu de Cris, sat. Tarian, str. Tineretului, nr. 7..

In prezent terenul este este utilizat de catre solicitant fara a achita taxele aferente catre bugetul local.

Valoarea minima a redeventei va fi de 733,29 lei, (144 Euro, la cursul valutar BNR de 5,0923 lei/euro valabil pentru data de referinta a evaluarii - 18.12.2025).. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Adrian Dacian Tatar, prin INFOSMART SRL.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

Durata estimata a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial.

Față de considerentele prezentate am inițiat un proiect de hotărâre pe care vi-l supun spre dezbatere și aprobare.

Primar
BABĂU DAN STEFAN

JUDETUL BIHOR
PRIMARIA COMUNEI GIRISU DE CRIS

Nr. 9919/18.12.2025.

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 Girisu de Cris, proprietatea privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, suprafata ocupata si aferenta casei de locuit a solicitantilor.

Vazand referatul de aprobare al primarului comunei Girisu de Cris nr. 9918/18.12.2025 si proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 300 mp, înscris în CF 51215 Girisu de Cris, proprietate privată a comunei Girisu de Cris, către LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, suprafata aferenta casei de locuit, proprietatea acestora, considerăm că este necesară și oportună adoptarea acestei hotărâri.

Imobilul este situat în Com. Girisu de Cris, sat. Tarian, str. Tineretului, nr. 7.

Pe imobilul cu nr-l cadastral 51215 inscris în CF 51215 Girisu de Cris, cu suprafata de 300 mp, exista edificata o casa de locuit, în suprafata de 96 mp, proprietatea solicitantilor LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA – înscrisa în CF 51215 sub. B.5.

Prin cererea nr. 8477/30.10.2025 LASCU CATALIN-FLORIN si sotia LASCU DIANA-MARIA, solicită concesiunea suprafeței de teren aferenta casei de locuit, proprietatea acestora, din Com. Girisu de Cris, sat. Tarian, str. Tineretului, nr. 7.

În CF 51215 Girisu de Cris este înscris dreptul de comodat a numitului Toma Teodor Vasile, casatorit. Având în vedere ca Toma Teodor Vasile nu mai este proprietar asupra casei de locuit înscrisa în CF 51215 – se imune radierea acestui drept de comodat din CF 51215 de sub C1.

În prezent terenul este utilizat, de catre solicitanti.

Valoarea minima a redeventei va fi de 733,29 lei, (144 Euro, la cursul valutar BNR de 5,0923 lei/euro valabil pentru data de referinta a evaluarii - 18.12.2025). La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Adrian Dacian Tatar, prin INFOSMART SRL.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

Durata estimata a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial.

Proiectul de hotarare se intemeiaza pe dispozitiile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare si ale Codului Civil.

Competenta de adoptare revine consiliului local în temeiul dispozițiilor 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (3) lit. "g" și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru aceasta propun dezbaterea si aprobarea proiectului de hotarare în forma prezentata.

SEF SERVICIU CONTABILITATE,
ANTIK CRISTINA

COMPARTIMENT CADASTRU
MARIAN GHERMAN



CĂTRE,

PRIMĂRIA COMUNEI GIRIȘU DE CRIȘ

Subsemnatul(a) Lăscu Cătălin-Florin, domiciliat(ă)
în localitatea Săniș strada Minerului
nr. 7, bl. , ap. , județul , tel. ,
prin prezenta vă rog :

să-mi aprobati' concesionarea terenului în
suprafață de 300mp situat în Săniș
pe parcela cu nr. cadastral 51215, înscris în CF
M. 51215 din nr. de (u), teren aferent construcției
casă de locuit detruită de mine și soție Lăscu
Mariana-Maria, pe care am primit și cu titlu de
donatie, la plus comu de la Toma Teodor Vasile
Anexa: - copie CF M. 51215
- copie C.

Îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele cu
caracter personal de către **Primăria comunei Girișu de Criș, compartimentul**

Sunt informat de către funcționarul primăriei - că aceste date vor fi tratate
confidențial, în conformitate cu prevederile Directivei CE/95/46 privind protecția
persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și
libera circulație a acestor date.

Data,
30.10.2025

Semnătură,

L

ROMANIA

ROMANIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

SERIA ZH NR 452921

CNP 1960904055067

G9Y3F

Nume/Nom/Last name

LASCU

Prenume/Prenom/First name

CĂTĂLIN-FLORIN

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.BH Mun.Oradea

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.BH Sat.Tărian (Com.Girișu de Criș)

Str.Tineretului nr.7

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Oradea

Valabilitate/Validité

06.10.22-03.0

94 BH

DROULASCU<<CATALIN<FLORIN<<<<<<<<

H452921<7ROU9609048M3108033105506

CARTE FUNCİARĂ NR. 51215

COPIE

Carte Funciară Nr. 51215 Girișu de Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51215	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51215-C1	Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tarian	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:96 mp; S. construita desfasurata:96 mp; Casa de locuit (P), edificata in anul 2019. Detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

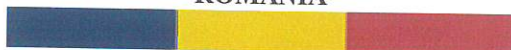
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17114 / 14/03/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.25, din 14/08/2012 emis de PRIM. GIRIS DE CRIS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51215 a imobilului cu numarul cadastral 51215/Girisu de Cris, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50467 înscris in cartea funciara 50467;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR. 71, din 22/09/2009 emis de PRIMARIA COMUNEI GIRISU DE CRIS (aviz de legalitate nr. 5941/15.12.2009, adev. nr. 1164/25.03.2010 Prim. Giriș de Criș, doc. cad. 20281/26.03.2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) COMUNA GIRISU DE CRIS , proprietate privată	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50467/Girisu de Cris, inscrisa prin incheierea nr. 20281 din 26/03/2010;	
64492 / 13/06/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 3136, din 27/05/2019 emis de Comuna Girisu de Cris; Act Administrativ nr. CF 51215 Girisu de Cris, din 02/10/2015 emis de BCPI Oradea;		
B3	Se noteaza actualizare informatii cadastrale.	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1 / B.5
	1) TOMA TEODOR-VASILE	
155855 / 12/11/2021		
Act Notarial nr. contract de donație aut. 472, din 11/11/2021 emis de NP Berger Lucia Paula;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donație, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) LASCU CĂTĂLIN-FLORIN , și soția	
	2) LASCU DAIANA-MARIA	
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 4406, din 21/07/2021 emis de Primăria Com. Girișu de Criș;		
B6	Se notează respingerea cererii.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
59374 / 31/07/2014	



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. 9945 din 19.12.2025.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

pentru stabilirea valorii de vânzare a
terenului cu nr. cadastral 51215, situat în intravilanul localității Tarian,
strada Tineretului, nr. 7.

Având în vedere solicitarea de vânzare directă, pentru terenul cu nr. cadastral 51215, situat în intravilanul localității Tarian, pe strada Tineretului, nr. 7, în suprafață de 300 mp, am procedat la verificarea acestuia și am constatat următoarele:

Terenul menționat mai sus, a fost înregistrat, la data identificării în domeniul privat al comunei Girișu de Criș, cu o valoare de inventar de 18332 lei.

Prin Raportul de evaluare din data de 20.08.2025, efectuat de către evaluator atestat ANEVAR Adrian Dacian Tatar, prin INFOSMART SRL, valoarea acestui teren este evaluată la suma de 18332 lei.

Întocmit,
Sef serviciu contabilitate
Antik Cristina



INFOSMART SRL
Membru Corporativ ANEVAR nr. 0644
CUI 22759371; Jo5/2902/2007
Oradea, str. Colinelor, nr.62
Tel. : 0771538233;
Mail: oradea.consultant@gmail.com

Digitally signed
by ADRIAN-
DACIAN TATAR
Date: 2025.12.18
22:43:49 +02'00'

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN CF 51215, cad 51215 GIRISU DE CRIS

Situat in Comuna GIRISU DE CRIS, sat Tărian



PROPRIETAR : Comuna GIRISU DE CRIS

BENEFICIAR: Comuna GIRISU DE CRIS

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului**.

- DECEMBRIE 2025-

Scrisoarea de transmitere

Către ,
Comuna GIRISU DE CRIS

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru urmatorul teren :

- TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 300 mp din CF 51215 cad 51215,
situat in Comuna GIRISU DE CRIS, sat Tarian, Judetul Bihor, proprietatea Comunei GIRISU DE CRIS.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii minime a redeventei a terenului in ipoteza concesiunii conform legislatiei in vigoare.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

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

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piata si valoarea minima a redeventei** a proprietatilor imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 5,0923 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (18.12.2025) este :

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 51215 cad 51215	Tarian, com Girisu de Cris	300	12	3.600	18.332	144	733,29	0,48	2,445

• Valoarea nu contineTVA .

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii decembrie 2025;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza concesiunii;
- Piese anexate si documentele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar/Beneficiar:
Comuna GIRISU DE CRIS

Cu stimă,
Evaluator autorizat – ec. Tatar Adrian Dacian ,
Membru titular ANEVAR - EPI, EBM
Legitimatie nr. 16571



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declarație de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluării)

2. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare și definirea acesteia
- 2.7. Data efectivă a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații
- 2.10. Identificarea evaluatorului și competența
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situației juridice
- 3.2. Date despre piața imobiliară
- 3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Bună Utilizare – CMBU

5. ABORDAREA ÎN EVALUARE

- 5.1. ABORDAREA PRIN PIATĂ

- 6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

7. ANEXE .

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru ANEVAR și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializările:**

- **EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare** ;
- **EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,**

a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

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 permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Ec. Tatar Adrian Dacian ,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**
Legitimatie nr. 16571

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 300 mp
LOCALIZARE	Comuna GIRISU DE CRIS, sat Tarian, CF 51215 Girisu de Cris, cad 51215, Judetul Bihor
PROPRIETAR:	Comuna GIRISU DE CRIS
BENEFICIAR:	GIRISU DE CRIS, str. Principala nr. 29, Județul Bihor Primăria Comunei GIRISU DE CRIS
Drept de proprietate	deplin
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață si valorii minime a redeventei pentru concesiune teren.

Data inspectiei: 18.12.2025 . Data evaluarii: **18.12.2025** Curs valutar 5,0923 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la **valoarea minima a redeventei** a proprietatii imobiliare analizate – teren, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 51215 cad 51215	Tarian, com Girisu de Cris	300	12	3.600	18.332	144	733,29	0,48	2,445

* Valoarea nu contine TVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 „valoarea de piata” este *suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** : SEV 100 – *Cadrul general*, SEV 101 – *Termenii de referinta ai evaluarii*, SEV 102 – *Documentare si conformare*, SEV 103 – *Raportare*, SEV 104– *Tipuri ale valorii* , SEV 105 – *Abordari si metode de evaluare* ,SEV 230 –

Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si concluziile; 5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comunei GIRISU DE CRIS** cu sediul in comuna GIRISU DE CRIS, str. Principala, nr.29, CUI 4883966.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comunei GIRISU DE CRIS** cu sediul in comuna GIRISU DE CRIS, str. Principala, nr.29, CUI 4883966.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata -teren intravilan este situata in intravilanul Comunei GIRISU DE CRIS, sat Tarian , si este formata din :

- TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 300 mp din CF 51215 Girisu de Cris,

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului primariei, si a reprezentantului proprietarului constructiei, la data de 18.12.2025. La data identificarii (inspectiei) terenul era construit.

Pe teren exista intabulata începând cu anul 2019, o construcție tip casa P având suprafața de 96 mp. Dreptul de proprietate asupra construcției aparține soților LASCU CATALIN FLORIN / LASCU DAIANA MARIA (drept obținut prin donație),

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – teren intravilan apartine Comunei GIRISU DE CRIS . Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare (teren) evaluate rezulta din:

- Extras CF nr.51215 Girisu de Cris;cad 51215

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Comunei GIRISU DE CRIS care se presupune ca are **întregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietății imobiliare.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

In SEV 104- **Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 104 **Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluării) este **18.12.2025**.

Data inspectiei : 18.12.2025 .

Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 5,0923 LEI**.

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

* Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;

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

* **Estimarea valorii de piata si a valorii minime a redeventei se face in ipoteza concesiunii terenului pe o perioada de 25 ani ;**

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

* Din informațiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu beneficiarii nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

* Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

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

* Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

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

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

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

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

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;

* Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;

* Evaluatorul nu a facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie si indicate de beneficiari care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatilor si a suprafetelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;

* Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care

sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;

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

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

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

* Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

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

* Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

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

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

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imobiliare.ro .
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2025** , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ; Legea 50/1991; Legea 219/1998
- alte date și informații culese de pe piață.

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **INFOSMART S. R. L. (aut 0644)** prin **Ec. TATAR ADRIAN DACIAN, evaluator autorizat** în specializările **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, membru titular ANEVAR**, având legitimitatea cu numărul 16571, cu sediul în loc. Oradea, str. Colinelor 62, **telefon 0771538233**, e-mail: oradea.consultant@gmail.com.

Evaluatorul este administrator al **INFOSMART SRL**, a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piață de către evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/ proprietar :

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚA DE 300 mp din CF 51215 GIRISU DE CRIS, cad 51215, loc TARIAN

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, aparținând Comunei GIRISU DE CRIS care se presupune că are **întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

3.2. Date despre piața imobiliară

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce

face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții

favorabile de înmânare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențial/administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzatori).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de umărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: comuna GIRISU DE CRIS este cu trend mic ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este relativ mic, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei comunei datorită în principal profilului agricol, comercial. Există în derulare proiecte imobiliare noi – PUZ –uri realizate de primărie și concesionate sau vândute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri intravilane CC

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip rezidențial, terenuri intravilan CC, piața a cărei limită geografică este delimitată de comuna GIRISU DE CRIS.

Localizare proprietate: localitatea GIRISU DE CRIS, sat Tarian, periferic.

Proprietatea evaluată "Teren intravilan CC"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip "Teren intravilan CC" cu destinația rezidențială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de comuna GIRISU DE CRIS și comunele limitrofe

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre comuna GIRISU DE CRIS.

Analiza cererii

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

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru "Teren intravilan rezidențial" din comuna GIRISU DE CRIS.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în comuna GIRISU DE CRIS se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice.

Sunt cautate proprietăți la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect teren intravilan, în general având destinație rezidențială;

Concluzii generale:

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe plată în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică/fizică care dorește să cumpere o parcelă de teren în vederea construirii în comuna GIRISU DE CRIS, zonă rezidențială".

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără "Teren intravilan" sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a executiei unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip rezidențial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investitori.

Oferta competitivă se referă la "producția" și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile

- b. Condițiile juridice: neinfluențabile

- c. Condițiile economice generale: dezavantajoase

- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ/reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare/creditare: medie

Piața Terenurilor nu este una foarte activă, în zonă fiind identificate foarte puține oferte de terenuri, cu suprafețe similare și prețuri de ofertă de 9 euro/mp – 30 euro/mp.

Marja de negociere se încadrează la 10%, iar în ce privește diferențele de localizare și caracteristici, acestea se încadrează între -5% - 20%. A fost analizată piața terenurilor situate în zone aproximativ similare cu zona în care se află situată proprietatea evaluată.

Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ mare (piața activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație). Valoarea unui "teren intravilan" depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor;

Piața în declin : DA. Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și scădere a prețurilor

Piața a cumpărătorului : DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piața a vânzătorului : NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliară este cuprinsă din :

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚA DE 300 mp din CF 51215 GIRISU DE CRIS, cad 51215

și este situat în COM. GIRISU DE CRIS, SAT TARIAN, cu acces de pe str. asfaltată, la periferia localității.





caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

➤ Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare,

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

S-au folosit 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum și de pe site-uri imobiliare specifice (www.storia.ro,).

Comparabilele pentru teren se regăsesc în anexele la prezentul raport de evaluare.

Elemente de comparatie		Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Caracteristici fizice	Suprafata (mp.)	300	4.599		11.600		2.900	
	Front (ml)	45,0	47		54		29	
	Data		decembrie-25		decembrie-25		decembrie-25	
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		12		9		13	
	Corectie Oferta - Tranzactie		oferta		oferta		oferta	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	-10%	-10%	-1	-10%	-1	-10%	-1
	Pret corectat (eur/mp.)		11		8		12	
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		integral		integral		integral	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	integral	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (eur/mp.)		11		8		12	
	Conditii de finantare		cash		cash		cash	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	cash	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (eur/mp.)		11		8		12	
	Conditii de vanzare		independent		independent		independent	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	independent	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (eur/mp.)		11		8		12	
	Conditile pietei		decembrie-25		decembrie-25		decembrie-25	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	prezent	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (eur/mp.)		11		8		12	
	Localizare	Tarian Cf 51215 Girisu de Cris, cad 51215 str Tineretului nr 7	Girisu de Cris		intrare in Girisu de Cris		Girisu de Cris	
	Valoarea corectiei (%)		-5%	-1	-5%	-0,4	-5%	-0,6
	Acces		strada pamant		strada pietruita		strada pamant	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	drum asfaltat	5%	1	5%	0,4	5%	1
Caracteristici fizice	Utilitati		0		en el, apa, canalizare, gaz in vecinatate		en el, apa, canalizare, gaz in vecinatate	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	electricitate, gaz	19%	2,0	0%	0,0	0%	0,0
	Dimensiuni (mp.)		4.599		11.600		2.900	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	300	10%	1,1	20%	2	0%	0,0
	Deschidere		47(0,48)		54(0,25)		29(0,29)	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	15(0,33)	0%	0,0	0%	0	0%	0
	Inclinatie		plan		plan		plan	
	Valoarea corectiei (%)	plan	0%	0	0%	0	0%	0
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Regim juridic		intravilan		intravilan		intravilan	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	intravilan	0%	0	0%	0	0%	0
	Regim economic(destinatie)		mixt		mixt		mixt	
	Valoarea corectiei (%Eur/mp)	mixt	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.)			14		10		12	
Total corectie bruta (% Eur/mp.)			39%	4	30%	2	10%	1
Total corectie neta (% Eur/mp.)			-16%	-2	-8%	-1	10%	1
Numar corectii			4		3		2	
Valoarea aleasa							x	
Valoarea estimata			12 eur/mp					
			3.600 Eur					
			61,11 lei/mp					
			18.332 Lei					
Curs valutar (lei/eur)			5,0923					

o Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate.

o Pentru LOCALIZARE s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor fiind mai bine/slab pozitionate;

o Pentru SUPRAFATA s-au aplicat ajustari(suprafata mare-pret mai mic; suprafata mica-pret mai mare);

o Pentru PRET OFERTA au fost ajustate comparabilele cu 10% (informatii obtinute de la agentii imobiliare partenere),

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de **12 euro/mp** aferenta Comparabilei 3 care are caracteristici apropiate de subiect si are cea mai mica ajustare bruta procentuala.

Estimare valoare minima a redeventei

Pentru estimarea valorii de piata si a valorii minime a redeventei evaluatorul a lucrat in ipoteza unei durate de 25 ani, valoarea rezultand din considerentul recuperarii valorii terenului la sfarsitul contractului de concesiune.

In ipoteza concesiunii terenului pe o perioada de 25 ani valoarea de pornire a licitatiei a concesiunii acestuia este:

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 51215 cad 51215	Tarian, com Girisu de Cris	300	12	3.600	18.332	144	733,29	0,48	2,445

6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Proprietatea evaluata:

- Teren intravilan in suprafata de 300 MP

situat in localitatea Com. GIRISU DE CRIS, sat Tarian, este proprietatea Comunei GIRISU DE CRIS conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piata si a valorii minime a redeventei a terenului mentionat in ipoteza concesiunii prin licitatie.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea **Abordarii prin Piata este urmatoarea :**

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 51215 cad 51215	Tarian, com Girisu de Cris	300	12	3.600	18.332	144	733,29	0,48	2,445

*** Valoare nu contineTVA .**

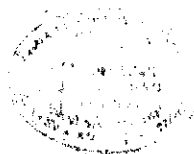
Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietate generatoare de venituri;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a proprietatilor comparabile sau deprecierile aduse costului de nou ; Tine cont de scopul evaluarii;
- **cantitatea si calitatea informatiilor** : se refera la informatiile evidentiata de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, costul de nou al unor bunuri similare, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare, estimarea deprecierilor si costurile de reconstructie-inlocuire.

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei tranzacții și în ipoteza concesiunii terenului;
- Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
- Valoarea proprietății imobiliare este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea unor impozite sau taxe.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



ANEXE

COMPARABILE TEREN

1.

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Comparați ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

RECO RECO Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (2)



RECO TEREN INTRAVILAN VANZARE GIRISU DE CRIS

55 000 € 12 €/m²

Girisu De Cris, Girisu De Cris, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă	4599 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana

**Robert Lakatos**

RECO Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Suprafață utilă	4599 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	deschidere 47 m m
Gărd	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații
Media	fără informații
Tip vânzător	agenție

Publicitate [Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare

#AC05

Teren intravilan de vanzare Girisu de Cris, ideal pentru viitoare investitii sau constructii proprii, avand o suprafata de 4599 mp.

Terenul se afla intr-o zona linistita, la intrare in Girisul de Cris.

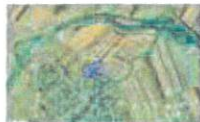
Pentru mai multe detalii, va stam la dispozitie. Telefon 0376443700

ID: 9548467

ID intern: 4019-2

 **Raportează**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-vanzare-girisu-de-cris-IDE3Zx>



Downloaded At: 11:53 11 September 2009

99 500 €



Teren de vîngare



Revised 03/09/2010

3. Approach reminder

For a discussion of the role of the normal distribution in the derivation of the normal distribution, see the Appendix.

Suprafata utilă	11600 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	fără informații
Gara	fără informații
Tip acces	asfaltat
Impreriejură	fără informații
Media	apă curentă
Tip vânzător	agenție

Pyridine ④

Assurance online card to

Descrizione

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan, situat în Comuna Gârșu de Criș, la doar 15-20 de minute de Oradea

Proprietatea are o suprafață generoasă de 11 600 mp și este amplasată în Sat Târlan, într-o zonă liniștită, cu acces facil către oraș.

Acest teren reprezintă o oportunitate ideală pentru proiecte rezidențiale de mici dimensiuni, lotizări sau alte investiții imobiliare ce necesită acces facil și poziționare strategică. Accesul se face direct din stradă pietruită, ceea ce permite demararea rapidă a lucrărilor.

Situată într-o zonă rezidențială aflată în plină dezvoltare cu acces facil către principalele puncte de interes din zonă.

- aproximativ 10 minute cu mașina până în centrul comercial Auchan
- aproximativ 15- 20 minute cu mașina până în centrul Orașului Oradea și Vama Bors

Pentru mai multe detalii, vă rog să mă contactați

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-11-600-mp-trian-giriul-de-cri-IDFERX>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu | Adaugă anunț

RECO Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie | Salvează



RECO Teren intravilan Girisu de Cris

37 500 € 13 €/m²

Ioana Apati

RECO Imobiliare

Afișează numărul

Dimensiuni:	deschidera 29 m m
Gard	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Asigurare pentru casa ta

Descriere

RECO Imobiliare va ofera spre vanzare in EXCLUSIVITATE

#A119 Teren intravilan situat la intrare in Girisu de Cris, la doar 12km de Oradea.

Suprafata totala: 2900mp

Front stradal: 29m

Pret: 37500 euro usor negociabil

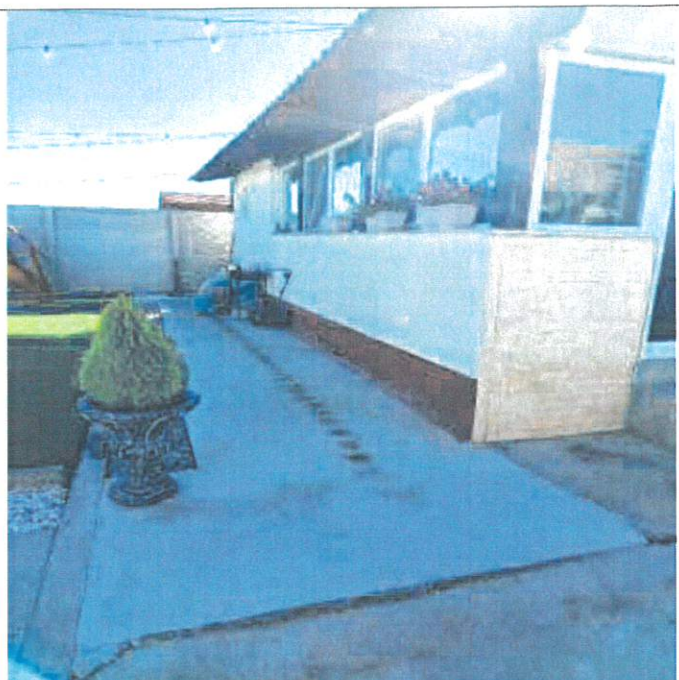
Acest teren reprezinta o oportunitate ideala de investitie, avand in vedere proiectul tram-trenului din zona metropolitana Oradea, care va include si Girisu de Cris. (acesta a parcurs deja mai multe etape importante si are un calendar clar de implementare)

Pt mai multe detalii sau pt vizionare, va rugam sa ne contactati la nr de tel 0376443700

Mai puțin ^

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-girisu-de-cris-IDD8uN>

POZE



DOCUMENTE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51215 COPIE

Carte Funciară Nr. 51215 Girișu de Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51215	300	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51215-C1	Jud. Bihor, UAT Girișu de Criș, Loc. Tarian	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 96 mp; S. construita desfasurata: 96 mp; Casa de locuit (P), edificata in anul 2019. Detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17114 / 14/03/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.25, din 14/08/2012 emis de PRIM. GIRIS DE CRIS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51215 a imobilului cu numarul cadastral 51215/Girisu de Cris, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50467 înscris în cartea funciara 50467;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR. 71, din 22/09/2009 emis de PRIMARIA COMUNEI GIRISU DE CRIS (aviz de legalitate nr. 5941/15.12.2009, adev. nr. 1164/25.03.2010 Prim. Giriș de Criș, doc. cad. 20281/26.03.2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA GIRISU DE CRIS, proprietate privată		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50467/Girisu de Cris, inscrisa prin Incheierea nr. 20281 din 26/03/2010;		
64492 / 13/06/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 3136, din 27/05/2019 emis de Comuna Girișu de Criș; Act Administrativ nr. CF 51215 Girișu de Criș, din 02/10/2015 emis de BCPI Oradea;		
B3	Se noteaza actualizare informatii cadastrale.	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1 / B-5
1) TOMA TEODOR-VASILE		
155855 / 12/11/2021		
Act Notarial nr. contract de donație aut. 472, din 11/11/2021 emis de NP Berger Lucia Paula;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donație, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) LASCU CĂTĂLIN-FIORIN, și soția		
2) LASCU DAIANA-MARIA		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 4406, din 21/07/2021 emis de Primăria Com. Girișu de Criș;		
B6	Se notează respingerea cererii.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
59374 / 31/07/2014	

Carte Funciară Nr. 51215 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Criș

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. AJT NR.2267, din 30/07/2014 emis de Dragoiu Ilie;		
C1	Se notează contractul de comodat încheiat între Comuna Girișu de Criș în calitate de comodant și Toma Teodor Vasile căsătorit în calitate de comodat, având ca și obiect suprafața de 300 mp. teren aferent nr. cadastral 51215	A1

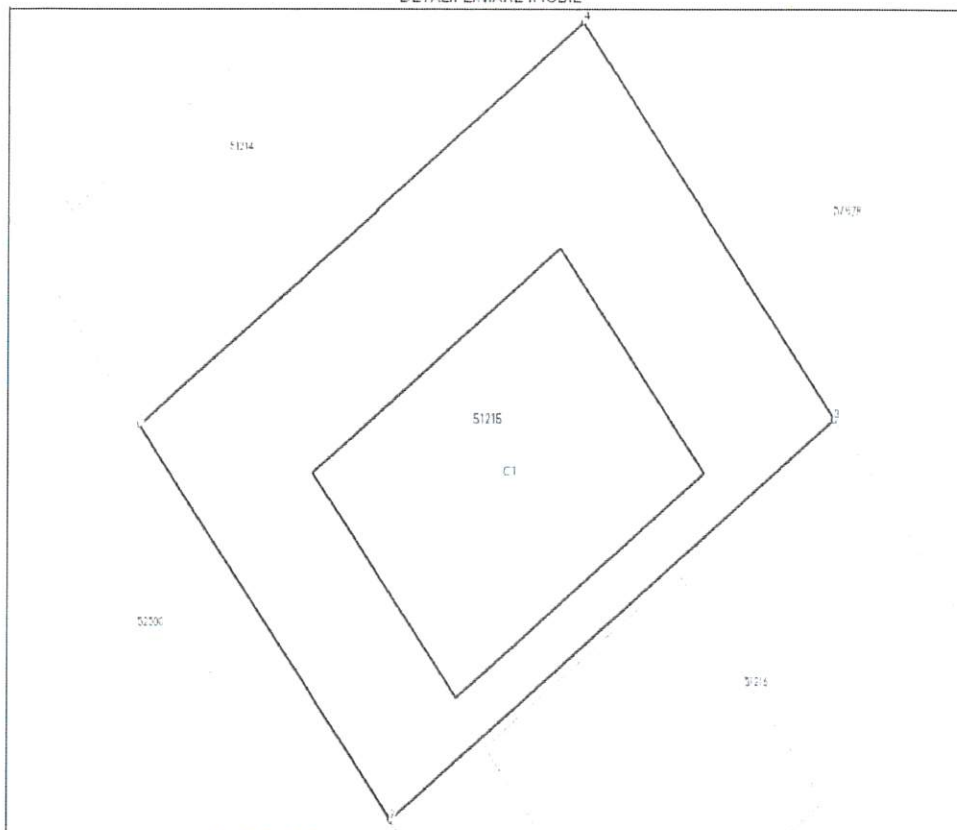
Carte Funciară Nr. 51215 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Criș
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51215	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51215-C1	construcții de locuințe	96	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:96 mp; S. construita desfasurata:96 mp; Casa de locuit (P), edificata in anul 2019. Detine certificat de performanta energetica.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.982
2	3	20.024
3	4	14.982

Carte Funciară Nr. 51215 Comuna/Oraș/Municipiu: Girișu de Criș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	20.026

** 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.