

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA HERECLEAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 28

din 23.06.2025

privind aprobarea unui schimb de teren între comuna Hereclean și numiții Pop Grigore și Pop Reghina

Consiliul local al comunei Hereclean

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a Primarului Comunei Hereclean, înregistrat la nr. 4752 din 17.06.2025 prin care se propune aprobarea unui schimb de teren între comuna Hereclean și numiții Pop Grigore și Pop Reghina;
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 4753 din 17.06.2025;
- Raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local;
- Cererea numiților Pop Grigore și Pop Reghina înregistrată sub nr. 3574 din 07.05.2025, prin care solicită schimbul de teren;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Marius Mihai Moisi privind terenul înscris în C.F Hereclean nr. 56005, nr. cadastral 56005, în suprafață de 3002 mp, domeniul privat al comunei Hereclean;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Marius Mihai Moisi privind terenul înscris în C.F Hereclean nr. 52462, nr. cadastral 52462, în suprafața din acte de 3000 mp, suprafața măsurată 3002 mp;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (1) lit.(c), alin. (6) lit. (b) și art. 108, lit. (e), din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit art 1763, art 1764, art. 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicata cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art 139, al. lit. art. 140, al. (1) și art. 196, al. lit. (a) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Marius Mihai Moise pentru terenul intravilan înscris în C.F Hereclean nr. 56005, nr. cadastral 56005, în suprafață de 3002 mp, proprietatea comunei Hereclean și terenul intravilan înscris în C.F Hereclean nr. 52462, nr. cadastral 52462, în suprafața din acte de 3000 mp, suprafața măsurată 3002 mp, proprietatea numiților Pop Grigore și Pop Reghina, conform anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă efectuarea unui schimb de teren între comuna Hereclean și numiții Pop Grigore și Pop Reghina, după cum urmează:

Comuna Hereclean transmite în proprietate deplină către numiții Pop Grigore și Pop Reghina terenul intravilan proprietate privată înscris în C.F nr. 56005, nr. cadastral 56005, în suprafață de 3002 mp, cu o valoare de piață în sumă de 147.889 lei, echivalentul a 29.430 euro la cursul de schimb mediu LEI/EUR de 5,0251 lei.

Numiții Pop Grigore și Pop Reghina, transmit la schimb în proprietate deplină către comuna Hereclean terenul intravilan înscris în C.F Hereclean nr. 52462, nr. cadastral 52462, în suprafața din acte de 3000 mp, suprafața măsurată 3002 mp, cu o valoare de piață în sumă de 147.788 lei, echivalentul a 29.410 euro la cursul de schimb mediu LEI/EUR de 5,0251 lei.

Art. 3. Terenul predat către comuna Hereclean se înregistrează în evidențele contabile ca bun aparținând domeniului privat al comunei Hereclean.

Art. 4. Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suportă de către numiții Pop Grigore și Pop Reghina.

Art. 5. Se împuternicește primarul comunei Hereclean să semneze în numele și pentru comuna Hereclean contractul care urmează a fi încheiat în forma autentică în condițiile cerute de lege.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj
- Primarul comunei
- Compartimentul contabilitate
- Numiții Pop Grigore și Pop Reghina
- Dosarul de ședință.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bone Csaba



CONTRASEMNEZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Fizeșan Otilia-Cosmina

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

TEREN INTRAVILAN,

situată în sat Hereclean, comuna Hereclean, jud. Salaj

Proprietar:
COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ

Solicitant:
COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ

Destinatar:
COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ

Evaluator:
Marius Mihai Moisi

Data:
11.06.2025



Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: **COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ**

Stimați utilizatori,

Alăturat vă transmit raportul întocmit, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

1.1 Sinteza evaluării:

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară de tip teren intravilan:

Scopul evaluării este informarea destinatarului.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în loc. Hereclean, jud Salaj.

1.1.1 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

- **Valoare piață teren 3.002 mp, CF 56005: 29.430 EUR / 147.889 RON**

- Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 5,0251
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.



1.1.2 Diferențe între tranzacție recentă și opinia evaluatorului. Comentarii

Nu este cazul

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

Evaluatorul certifică și își declară

- competența profesională, abilitățile tehnice și experiența necesară pentru a îndeplini misiunea evaluării (aspecte de expertiză ce exced profesiei au fost precizate pe parcurs).
- deținerea cunoștințelor necesare impuse de obiectul evaluării, piața imobiliară relevantă/specifică și scopul evaluării;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Evaluatorul a inspectat proprietatea (vezi capitolul inspecție: inspector, persoană însoțitoare, limitări, șamd.).

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii autorizați desemnați să întocmească raportul în numele membrului corporativ au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională au competența necesară întocmirii acestui raport, și și-au asumat toate clauzele de independență, obiectivitate și confidențialitate menționate pe parcurs.

Totodată, evaluatorul întrunește toate cerințele de la nivel național și standardele profesionale aplicabile, necesare și aplicabile pentru îndeplinirea prezentei misiuni de evaluare;

Evaluatorul deține poliță asigurare/răspundere profesională.



1.2 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII:	2
1.2	CUPRINS	4
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	6
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	6
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	6
2.4.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	7
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	7
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	7
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	7
2.5.3	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	7
2.5.4	DATA EMITERII RAPORTULUI	7
2.6	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	7
2.6.1	RESTRICȚII DOCUMENTARE	8
2.6.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	8
2.6.3	ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECȚIEI	8
2.6.4	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	8
2.7	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	8
2.7.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	8
2.7.2	DOCUMENTE/INFOARȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE	8
2.8	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.8.1	IPOTEZE GENERALE	9
2.9	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	10
2.9.1	VALABILITATEA RAPORTULUI	10
2.9.2	FRUCTIFICARE VALORI	10
2.10	STANDARDE UTILIZATE	11
2.10.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	11
2.10.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	11
2.11	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	11
2.11.1	RESTRICȚII DE UTILIZARE	11
2.11.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	11
2.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	11
3	PREZENTAREA DATELOR	16
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	16
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	16
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	13
3.1.3	DESCRIEREA ZONEI. HARTI RELEVANTE	13
3.1.4	ACCES	13
3.2	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
3.2.1	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	14
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE	14
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	14
3.2.4	ECHILIBRUL PIEȚEI	14
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	20
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2	EVALUAREA TERENULUI	20
4.2.1	METODOLOGIE	20
4.2.2	COMPARAȚIA DIRECTĂ	20
4.2.3	PARTICULARITĂȚI	21
4.2.4	COMPARABILE UTILIZATE:	22
4.2.5	GRILĂ COMPARAȚIE DIRECTĂ	27
4.2.6	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE:	29

4.2.7	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ:	29
4.3	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	29
4.3.1	ELEMENTE TEORETICE ȘI PARTICULARE	29
4.3.2	COMPARABILE UTILIZATE:	31
4.3.3	GRILĂ COMPARAȚII	32
4.4	ABORDAREA PRIN VENIT	32
4.5	ABORDARE PRIN COST	32
4.5.1	GENERALITĂȚI	32
4.6	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	33
4.6.1	REZULTATUL ABORDĂRII APLICATE	34
4.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	34
4.6.3	RISCU DE GARANȚIE	35
5	ANEXE	37
5.1	EXTRAS ANALIZĂ PIAȚĂ	37
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	37
5.3	EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE	37

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Moisi Marius Mihai, nr leg 14294, EPI, EBM

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

Destinatar unic:

COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea destinatarului

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât garantarea împrumutului, clar definit de standardele specifice.

Utilizarea evaluării:

Evaluarea sau părți ale raportului nu vorfi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară de tip teren intravilan:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sala], UAT Hereclean, Loc. Hereclean

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56005	3.002	Teren neîmprejmuit; Parcela „Tau”

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Terenul se afla în proprietatea **COMUNEI HERECLEAN, JUD. SALAJ**

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Mențiuni referitoare la sarcini:

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Evaluatorul a avut la dispoziție extras de carte funciară anexate prezentului.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea de evaluat a fost identificată în baza indicațiilor primite de la proprietar.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), însă, în monedă EURO

Cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie a fost prezentat mai sus

2.5.3 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **11.06.2025** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.5.4 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **11.06.2025**, care este și data raportului.

2.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, alteleetc.
- Analiza datelor, identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)

- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

2.6.1 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat Moisi Marius Mihai, la data de **10.06.2025**.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspecția s-a efectuat strict pe baza documentelor puse la dispoziție de finanțator (după caz completate: Vezi capitolul corespunzător²)

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator (și implicit finanțatorului) a aspectelor definitorii descriptive³ ce influențează valoarea.

2.6.3 Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentului raport.

Nu am primit alte documente, cu excepția extrasului CF, odată cu primirea comenzii. Nu ne asumăm răspunderea pentru eventualele neconcordanțe dintre situația scriptică prezentată și cea faptică actualizată. Nu am primit certificat de urbanism.

2.6.4 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Contract de vânzare-cumpărare - lipsa
 - Extrase de Carte Funciara
 - Plan de încadrare în zona - lipsa
 - Schita imobil
 - Certificat de urbanism - lipsa

2.7.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*

²Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client

³ Reale și corecte

- Informații privind piața specifică⁴:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - *imobiliare.ro*
 - *olx.ro*
 - *storia.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - *www.blitz-imobiliare.ro*
 - *weltimobiliare.ro*
 - *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri*
 - *Cataloage: "Costuri de rec.-Costuri înlocuire" –IROVAL*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - *Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR*

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE 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.
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe

⁴ Informații privind oferte vânzări închirieri și altele

interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9 Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁵ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ:

Nu sunt.

IPOTEZE SPECIALE:

Nu sunt.

2.9.1 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

5 Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

6 Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

2.10 Standarde utilizate

2.10.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectiv raportul întocmit de evaluator, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde

2.10.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2020

2.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

Mențiuni privitoare la cerințe DESTINATAR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Prin fructificarea raportului (opinie și celelalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

A se vedea pentru detalii și capitolele „Ipoteze speciale și particulare”.

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată la periferia satului Hereclean, pe drumul care duce spre localitatea Criseni. Strada este asfaltată, cu o bandă pe sensul de mers. În zona construcțiile existente sunt case cu teren. Proprietatea nu are acces facil la spații comerciale. Nu există transport public local.

3.1.3 Descrierea zonei. Harti relevante

<https://www.google.com/maps/place/Zal%C4%83u/@47.2293404,22.8580427,1064m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x474842a15ce95f31:0x56c280de3735b817!8m2!3d47.1854562!4d23.0573324!16zL20vMDQyanBo?entry=ttu>

Identificare strada



3.1.4 Acces

Accesul la imobil se realizează dintr-o stradă asfaltată

Valoarea imobilului a fost determinată:

- în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și atașa nerestricțiv proprietății subiect.
 - Nota evaluatorului: Accesul se consideră existent și nerestricțiv și fără niciun cost suplimentar pentru cumpărător, fiind necesare documentele juridice de consfințire al acestuia (sub formele uzuale de deținere drept și ipotecare al acestuia, la pachet, împreună cu proprietatea pe care o servește).

3.1.5 Descrierea amplasamentului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Hereclean, Loc. Hereclean

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56005	3.002	Teren neîmprejmuit; Parcela „Tau”

Localizare: drumul care duce spre localitatea Criseni, pe partea dreapta a sensului de mers către această localitate

3.1.6 Utilizarea curentă a imobilului

Terenuri - arabil

3.2 Analiza pieței imobiliare⁷

3.2.1 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților similare situate în loc. Hereclean.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața⁸ este:

- ✓ Terenuri situate în Hereclean.

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta este medie depășind ușor cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă⁹.

3.2.4 Echilibrul pieței

Piața specifică este o piață într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

7 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU¹⁰ a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este

- cea actuală

Mențiuni:

A se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele¹¹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2 Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț¹² și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

10 Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

11 Recomandate și de GE 630

12 Comparabilelor utilizate

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare¹³, condiții de vânzare¹⁴ (motivația), condiții de piață¹⁵ (data vânzării), localizarea¹⁶, caracteristici fizice¹⁷, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare¹⁸.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3 Particularități

Au fost selectate terenurile cat mai apropiate de proprietatile subiect

4.2.4 Comparabile utilizate:

Comparabila 1: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil) inregistrat in CF 55120 Hereclean, 1242 mp, 4500 euro / 22.388,40 lei

Comparabila 2: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil) inregistrat in CF 50784 Hereclean, 1400 mp, 20.000 lei

Comparabila 3: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil), inregistrat in CF 52455 Hereclean, 641 mp, 4.500 euro / 22.398 lei

Contractele de vanzare-cumparare au fost atasate prezentului raport de evaluare.

4.2.5 Grilă comparație directă

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (m ²)	3,002.00	4,500	3,980	4,500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Tipul tranzactiei		tranzactie	tranzactie	tranzactie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Conditii de piata	Recent	Recent	Recent	Recent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00

13 În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

14 Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

15 Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării.

16 Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)

17 mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea și priveliștea.

18 Diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

Pret corectat (EURO/m²)		9.44	10.68	11.00
Localizare	periferic	median	median	median
Corectie (%)		-3%	-3%	-3%
Valoare corectie (EURO/m ²)		-0.28	-0.32	-0.33
Pret corectat (EURO/m²)		9	10	11
Drum acces	asfaltat + pietruit	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Utilitati	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Suprafata	3,002.00	1,242	1,400	641
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Front stradal	16.88	nu se cunoaste	nu se cunoaste	nu se cunoaste
Corectie (%)		7%	7%	7%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.64	0.73	0.75
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Relieful/forma terenului	plan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Construcție pe teren	nu	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Corecție totală netă (EURO)		0	0	0
Corecție totală netă (%)		4%	4%	4%
Corecție totală brută (EURO)		1	1	1
Corecție totală brută (%)		10%	10%	10%
Suprafata teren (m ²)	3,002.00	m²		
VALOARE ESTIMATA				
(Euro/mp)	9.80	EURO/m ²		
VALOARE ESTIMATA (Euro)	29,430	EURO		
VALOARE ESTIMATA (Ron)	147,889	LEI		

* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

A

4.2.6 Justificare ajustări aplicare:

- Mentiuni ajustări aplicate:
- Pentru ajustările tranzacție nu au fost aplicate corectii, intrucat tranzactiile presupun negocieri deja incheiate si finalizate
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare și acces, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/bine cotate ca și cea a comparabilelor: C1, C2, C3 s-au ajustat negativ, deoarece dispun de o localizare superioara;

- Caracteristici fizice – formă/delimitare: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice - topografie: nu au fost necesare ajustări
- Utilități: nu au fost necesare ajustări.
- Au fost aplicate deprecieri pt caracterul extravilan al proprietatilor subiect
- S-a considerat ca nu exista teren în exces
- Frontul stradal: comparabilele au fost ajustate pozitiv, intrucat frontul stradal al acestora nu se cunoaste, iar acest aspect a fost considerat o deficiente a acestora

4.2.7 Rezultat comparație directă:

- Valoare piață teren 3.002 mp, CF 56005: 29.430 EUR / 147.889 RON

4.3 Abordarea prin piață

4.3.1 Elemente teoretice și particulare

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul ZONEI și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate¹⁹, Ajustare pentru Finanțare²⁰, Condiții de Vânzare²¹, Condiții ale Pieței²², Localizare²³, Caracteristici fizice²⁴, Caracteristici economice²⁵, Utilizarea²⁶, Componente non-imobiliare ale valorii²⁷.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Particularități metodologice:

- Au fost analizate comparabile terenuri similare, expuse pe piață.
- În urma analizei pieței specifice s-a constatat un timp de expunere moderat pe piață pentru astfel de proprietăți astfel a rezultat o ajustare de la oferte la tranzacții potențiale și s-a constatat ca o parte din ele sunt expuse la vânzare împreună cu componente non-imobiliare sau componente anexe aplicându-se o ajustare suplimentară pentru eliminarea aportului acestor componente.

4.4 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.4.1 Rezultatul abordării aplicate

A fost aplicată doar abordarea prin PIAȚĂ, bazată pe un număr suficient de comparabile asimilabile cu subiectul.

19 În cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;

20 În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

21 Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

22 Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării.

23 Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)

24 Diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitate construcție, stil arhitectural, materiale de construcție, vârstă, utilitate funcțională, dimensiune teren, condiții de mediu, șamd.)

25 Atributele proprietății care influențează venitul net (la proprietățile aducătoare de profit (chelt. de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, șamd.)

26 Diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

27 Elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

4.4.2 Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea abordării de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea rezultată prin → **ABORDAREA PRIN PIATA.**

Ținând cont de adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, luând în considerare și posibilitatea de valorificare a proprietății, opinia asupra valorii de piață este:

- Valoare piață teren 3.002 mp, CF 56005: 29.430 EUR / 147.889 RON

4.4.3 Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării.

5 ANEXE

5.1 Extras fotografii relevante











100190045822

Incheiere Nr. 27481 / 03-06-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Dosarul nr. 27481 / 03-06-2025

INCHEIERE Nr. 27481**Registrator: CARMENIA-GINA ORIAN****Asistent: EMILIA FAUR**

Asupra cererii introduse de COMUNA HERECLEAN privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărârea 25/29-05-2025 emis de COMUNA HERECLEAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 241
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 56005, inscris in cartea funciara 56005 UAT Hereclean avand proprietarii: COMUNA HERECLEAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniu public în domeniu privat al comunei Hereclean. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 56005 UAT Hereclean;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA HERECLEAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalău, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-06-2025

Registrator,

CARMENIA-GINA ORIAN

Asistent Registrator,

EMILIA FAUR



Document semnat cu siglul electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56005 Hereclean

Nr. cerere	27481
Ziua	03
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190045822



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Hereclean, Loc. Hereclean

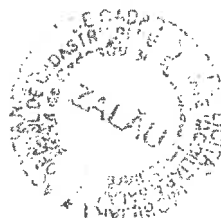
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56005	3.002	Teren neîmprejmuit; Parcela „Tau”

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25365 / 21/05/2025		
Act Notarial nr. act de dezlipire nr. 2028, din 21/05/2025 emis de NP Crecan Ioan-Gheorghe;		
B1	Se înființează cartea funciara 56005 a imobilului cu numărul cadastral 56005 / UAT Hereclean, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53804 înscris în cartea funciara 53804;	A1
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 85, din 19/12/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hereclean;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA HERECLEAN , CIF:4291581, domeniu privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53804/Hereclean, inscrisa prin incheierea nr. 19489 din 15/04/2024;		
27481 / 03/06/2025		
Act Administrativ nr. Hotărârea 25, din 29/05/2025 emis de COMUNA HERECLEAN;		
B3	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniu public în domeniu privat al comunei Hereclean.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



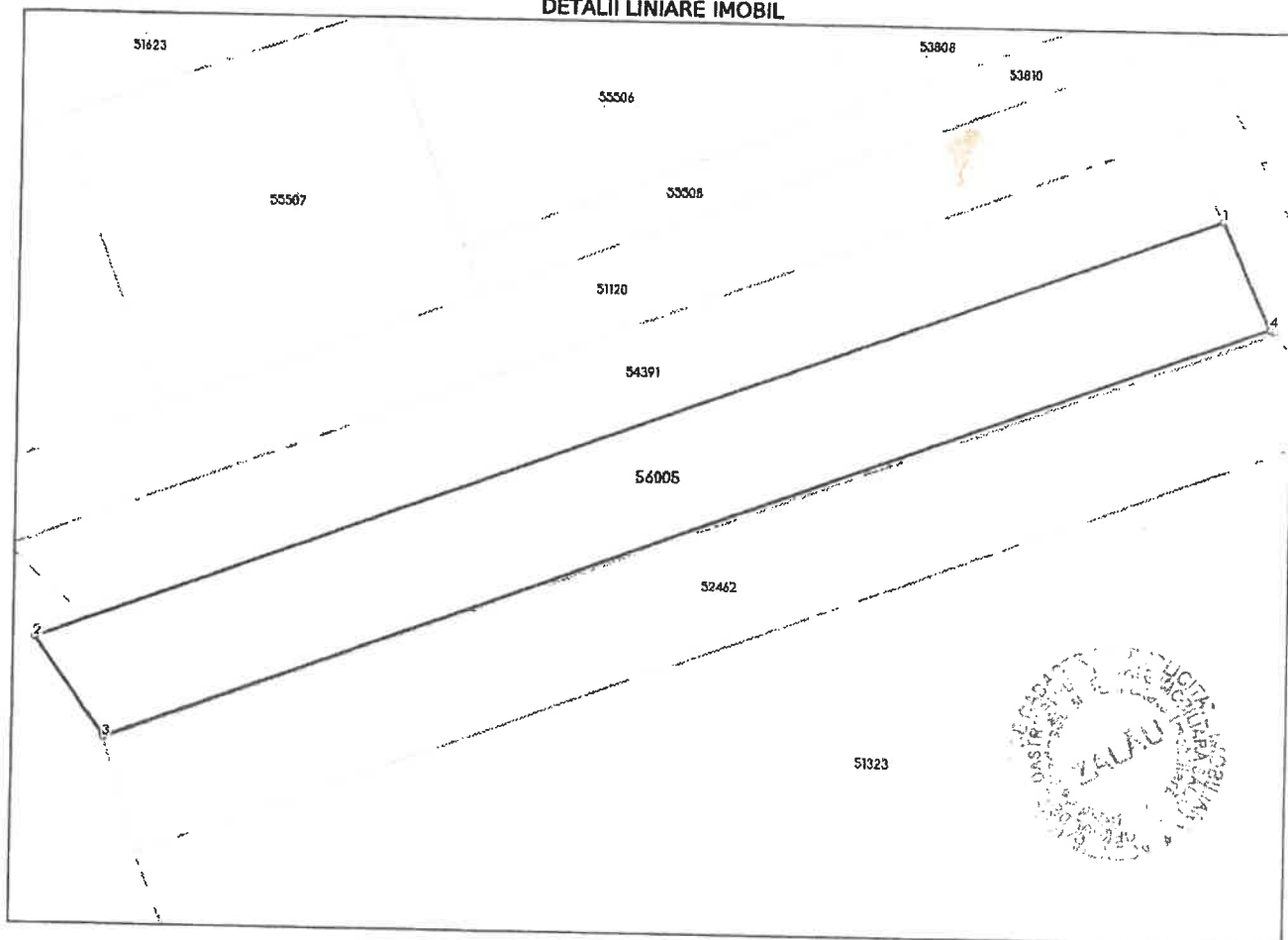
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56005	3.002	Parcela „Tau”

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.002	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuat

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	179.927
2	3	17.433
3	4	176.567
4	1	16.88

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
03-06-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,

EMILIA FAUR

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

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

S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnații:-----

- **MUREȘAN DANIEL - MIHAI**, cod numeric personal 1870930314024, domiciliat în sat Badon nr.165A, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 596460/25.09.2024 eliberată de SPCLEP Zalău **și soția MUREȘAN OANA - NICOLETA**, cod numeric personal 2890921314046, domiciliată în sat Badon nr.165A, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 474185/12.09.2019 eliberată de SPCLEP Zalău, **ambii prin mandatar MUREȘAN VASILE – ALIN**, cod numeric personal 1771120312952, domiciliat în sat Badon nr.134, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 518732/06.10.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, conform procurii autentificate cu nr. 41-25-709 din data de 27.01.2025 de consul Kemokai Lucia – Florentina la Ciudad Real, Spania în calitate de **vânzători**,-----

- **MANDRUȚIU DAN - CLAUDIU**, cod numeric personal 1970804314005, domiciliat în municipiul Zalău, strada Victor Deleu nr. 3, bloc G26, apartament 1, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 539547/09.08.2022 eliberată de SPCLEP Zalău **și soția MANDRUȚIU MELISA - ALEXANDRA**, cod numeric personal 2971018314005, domiciliată în municipiul Zalău, strada Victor Deleu nr. 3, bloc G26, apartament 1, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 586629/27.05.2024 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **cumpărători**,-----

în următoarele condiții:-----

Vânzătorii, MUREȘAN DANIEL – MIHAI și MUREȘAN OANA - NICOLETA, ambii prin mandatar, vindem cumpărătorilor MANDRUȚIU DAN – CLAUDIU și soția MANDRUȚIU MELISA – ALEXANDRA, întregul nostru drept de proprietate ce îl avem asupra terenului situat în intravilanul satului Badon, comuna Hereclean, județul Sălaj, înscris în Cartea Funciară nr. 52455 Hereclean, (nr. Cf vechi 766/N, nr. cadastral vechi 963) cu număr cadastral 52455, cu suprafața de 641 mp, teren intravilan neîmprejmuit, categoria de folosință arabil, bun comun al soților Mureșan Daniel – Mihai și Mureșan Oana – Nicoleta dobândit cu titlu de drept cumpărare conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 74/07.01.2009 de notar public Pusok-Creca Flavia-Monica și bun propriu al lui Mureșan Daniel – Mihai dobândit cu titlu de drept donație conform contractului de donație autentificat sub nr. 75/07.01.2009 de notar public Pusok-Creca Flavia-Monica.-----

Prețul stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, este de 4.500 euro (patrumiicincisuteeuro), echivalentul sumei de 22.398 lei (douzecișidouămiitreisutenouăzecișioptlei), calculat exclusiv în vederea taxării la cursul BNR din data de 24.02.2025 de 1 EUR = 4,9773 lei, preț care s-a achitat în întregime, azi data autentificării prezentului contract, prin virament bancar, în contul vânzătorului MUREȘAN DANIEL - MIHAI, nr. ES2921037178250010051142 deschis la UNICAJA BANCO S.A., conform ordinului de plată electronic din data de 24.02.2025 și conform extrasului de cont emis de banca vânzătorului, iar

subsemnații vânzători, prin mandatar, confirmăm primirea prețului în întregime cu semnătura mandatarei depusă pe prezentul contract.-----

Părțile contractante, pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, declarăm că prețul declarat este cel real și totodată declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1.660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 831/05.02.2025 eliberat de Primăria comunei Hereclean.-----

Subsemnații vânzători, prin mandatar, consimțim la întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea cumpărătorilor ca bun comun.-----

Subsemnații vânzători, prin mandatar, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că bunul imobil care face obiectul acestei convenții este bun comun și propriu, neavând încheiată nicio convenție matrimonială cu privire la acesta, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, servituți și urmăriri de nicio natură, conform mențiunilor din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 9011/20.02.2025 eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Sălaj – BCPI Zalău, nu au fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere și garantăm pe cumpărători împotriva oricărei evicțiuni și pentru vicii, conform art. 1695 și art. 1707 din Codul civil și nu face obiectul unui patrimoniu profesional.-----

Subsemnații vânzători, prin mandatar, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că imobilul descris mai sus nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și/sau sit arheologic, astfel cum sunt definite acestea prin Legea nr. 422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, operă comemorativă de război, nu este traversat de rețele de curent electric, gaze sau petrol, nu face obiectul vreunei hotărâri privind exproprierea pentru realizarea lucrărilor de construcții de autostrăzi și drumuri naționale.-----

Subsemnații cumpărători declarăm că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de vânzători.-----

Subsemnații vânzători, prin mandatar, declarăm că suntem căsătoriti sub regimul comunității legale de bunuri, neavând încheiată nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă din extrasul emis de RNNMR, bunul imobil având regim de bun comun.-----

Subsemnații cumpărători declarăm că suntem căsătoriti sub regimul comunității legale de bunuri, neavând încheiată nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă din extrasul emis de RNNMR, bunul imobil dobândit având regim de bun comun.-----

Subsemnații cumpărători solicităm întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea noastră, ca bun comun.-----

Onorariul privind autentificarea prezentului contract și taxele de întăbulare, se suportă de către cumpărători iar impozitul pe transferul dreptului de proprietate se va achita de către vânzători.-----

Părțile contractante am luat la cunoștință împrejurarea că valoarea minimă de evaluare a imobilului conform studiului de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară - județul Sălaj (pentru uzul exclusiv al notarilor publici) este de 28.845

lei (douăzecișioptmiiopstepatruzecișicincilei), astfel subsemnații cumpărători înțelegem să achităm onorariul notarial (art. 4 alin.3 din Ordinul ministrului justiției nr. 177/C/2024 cu modificările ulterioare) și tariful de publicitate imobiliară (nota de subsol 8 din anexa Ordinului 16/2019 ANCPI) calculate raportat la această valoare iar subsemnații vânzători înțelegem să achităm impozitul pe transferul dreptului de proprietate calculat raportat la această valoare.-----

Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în patrimoniul cumpărătorilor are loc azi, data autentificării acestui contract.-----

Predarea imobilului adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subsemnatii vânzători au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Actele care stau la baza întocmirii prezentului contract sunt: extras de carte funciară, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 74/07.01.2009 de notar public Pusok-Crecan Flavia-Monica, contractul de donație autentificat sub nr. 75/07.01.2009 de notar public Pusok-Crecan Flavia-Monica, certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Hereclean, copiile actelor de identitate.-----

Noi partile contractante declarăm ca am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii și înstrăinării.-----

Totodată, notarul public ne-a adus la cunoștință și prevederile art. 29 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, iar noi, părțile contractante am renunțat la a solicita în prealabil certificatul de urbanism privind imobilul în cauză.-----

Părțile am luat la cunoștință dispozițiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.-----

De asemenea, noi părțile, declarăm ca am luat la cunoștință de prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale.-----

Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciara prin grija notarului public, conform art. 35 din Legea 7/1996.-----

Părțile contractante declarăm că avem cunoștință de dispozițiile art. 88 din Legea 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, potrivit căreia: "*Fapta debitorului de a înstraina, ascunde, deteriorează sau distruge, în tot sau în parte, valori ori bunuri din patrimoniul sau ori de a invoca acte sau datorii fictive ori de a falsifica înscrisuri în scopul fraudării creditorilor constituie infracțiunea prevăzută la art. 239 din Codul penal.*" Nu avem creanțe scadente și neonorate față de terți creditori și declarăm că nu am fost înștiințați că ar fi vreo opoziție din partea acestora la încheierea acestui act. Niciunul dintre noi nu suntem în situație de insolvență, iar încheierea acestui act nu se face în scopul fraudării intereselor creditorilor.-----

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele ce rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici, și constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, am semnat unicul exemplar în fața

notarului public. Ne asumăm toată responsabilitatea ce rezultă din actele anexate, puse la dispoziția notarului public, și menționăm că tranzacția s-a încheiat fără intermediari. În caz de litigiu, evicțiune sau alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua noastră credință, a părților din acest act, sau din declarații false privind conținutul acestui înscris, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public care a autentificat actul.-----

Subsemnatele părți declarăm că notarul public instrumentator al actului ne-a pus în vedere dispozițiile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și faptul că este operator de date cu caracter personal.-----

Consimțim să se prelucreze datele personale, urmând a fi folosite exclusiv în scopul pentru care se încheie prezentul act.-----

Tehnoredactat la biroul notarului public Majer Gabriela într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) exemplare au fost eliberate părților.-----

MUREȘAN DANIEL – MIHAI
prin mandatar **MUREȘAN VASILE – ALIN**

MUREȘAN OANA - NICOLETA
prin mandatar **MUREȘAN VASILE – ALIN**

MANDRUȚIU DAN – CLAUDIU

MANDRUȚIU MELISA - ALEXANDRA

urmează autentificarea

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Majer Gabriela

Licența de funcționare nr. 46/16.02.2022

Sediul: municipiul ZALĂU, strada 22 Decembrie 1989, nr.15, ap.3, județul SĂLAJ

Operator de date cu caracter personal 10934

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.219
ANUL 2025, LUNA FEBRUARIE, ZIUA 24

În fața mea, **MAJER GABRIELA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1.MUREȘAN VASILE – ALIN, cod numeric personal 1771120312952, domiciliat în sat Badon nr.134, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 518732/06.10.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de mandatar al vânzătorilor **MUREȘAN DANIEL - MIHAI**, cod numeric personal 1870930314024, domiciliat în sat Badon nr.165A, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 596460/25.09.2024 eliberată de SPCLEP Zalău **și soția MUREȘAN OANA - NICOLETA**, cod numeric personal 2890921314046, domiciliată în sat Badon nr.165A, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 474185/12.09.2019 eliberată de SPCLEP Zalău, conform procurii autentificată cu nr. 41-25-709 din data de 27.01.2025 de consul Kemokai Lucia – Florentina la Ciudad Real, Spania

2.MANDRUȚIU DAN - CLAUDIU, cod numeric personal 1970804314005, domiciliat în municipiul Zalău, strada Victor Deleu nr. 3, bloc G26, apartament 1, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 539547/09.08.2022 eliberată de SPCLEP Zalău în calitate de **cumpărător**, în nume propriu,

3.MANDRUȚIU MELISA - ALEXANDRA, cod numeric personal 2971018314005, domiciliată în municipiul Zalău, strada Victor Deleu nr. 3, bloc G26, apartament 1, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 586629/27.05.2024 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **cumpărătoare**, în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit pe transferul dreptului de proprietate de **288 lei**, cu chitanța nr. 42,43/24.02.2025

S-a perceput suma de **60 lei** pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.2, cu chitanța nr. 0362360/24.02.2025

S-a perceput onorariul de **653 lei (608 lei + 45 lei) + 124,07 lei TVA** cu bon fiscal nr. 07/24.02.2025

**NOTAR PUBLIC
MAJER GABRIELA**

1/2

C

C

S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnații:-----

- **PĂCURAR DOINA – VIORICA**, cod numeric personal 2660817312966, domiciliată în sat Firminiș, nr. 166, comuna Mirșid, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 421263/19.05.2017 eliberată de SPCLEP Zalău și **OPRIȘ MARIA**, cod numeric personal 2580824312963, domiciliată în municipiul Zalău, str. Pomilor, nr. 19, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX nr. 514206/13.08.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **vânzătoare**,-----

- **OLĂHUȚ ALINA – ANDRA**, cod numeric personal 2900731313854, domiciliată în municipiul Zalău, str. Torentului, nr. 18, bl. T12, et. 1, ap. 6, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 516617/06.09.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, *care declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, că sunt **necăsătorită***, în calitate de **cumpărătoare**,-----

în următoarele condiții:-----

Vânzătoarele, PĂCURAR DOINA – VIORICA și OPRIȘ MARIA, vindem cumpărătoarei, OLĂHUȚ ALINA – ANDRA, terenul situat în intravilanul satului Hereclean, comuna Hereclean, județul Sălaj, înscris în Cartea Funciară nr. 50784 Hereclean (CF vechi 740/N, nr. cadastral vechi:928), cu număr cadastral 50784, cu suprafața de 1.400 mp, teren intravilan, categoria de folosință arabil, bun propriu, dobândit astfel: cota de 2/6 parte fiecare, cu titlu de drept moștenire și cota de 1/6 parte fiecare, cu titlu de drept partaj, conform certificatului de moștenitor nr. 38 din 24.11.2010 emis de notar public Majer Gabriela, în dosarul succesoral nr. 45/2010 conexat cu dosar nr. 46/2010.-----

Prețul stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, este de 20.000 lei (douăzecimiilei), preț care s-a achitat în întregime în numerar, anterior autentificării prezentului contract, iar subsemnațele vânzătoare confirmăm primirea sumei de 20.000 lei (douăzecimiilei) cu semnăturile depuse pe prezentul act, declarația de confirmare a primirii sumei de 20.000 lei (douăzecimiilei) având valoare de chitanță liberatorie.-----

Părțile contractante, pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, declarăm că prețul declarat este cel real și totodată declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1.660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatelor de atestare fiscală nr. 4234/29.05.2025 și nr. 4237/29.05.2025 eliberate de Primăria comunei Hereclean.-----

Subsemnatele vânzătoare consimțim la întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea cumpărătoarei OLĂHUȚ ALINA – ANDRA, ca bun propriu.-----

Imobilul descris mai sus nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru

autentificare eliberat sub nr. 26772/29.05.2025 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău.-----

Subsemnatele vânzătoare declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că imobilul descris mai sus care face obiectul acestei convenții este *bun propriu al fiecăreia, în cotă de 1/2 parte fiecare*, nu avem încheiată nicio convenție matrimonială cu privire la imobil, nu a fost înstrăinat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere și *garantăm pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni și pentru vicii, conform art.1695 și art.1707 din Codul civil.*-----

Subsemnatele vânzătoare declarăm pe propria răspundere că imobilul nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și/sau sit arheologic, astfel cum sunt definite acestea prin Legea nr.422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, operă comemorativă de război, nu este traversat de rețele de curent electric, gaze sau petrol, nu face obiectul vreunei hotărâri privind exproprierea pentru realizarea lucrărilor de construcții de autostrăzi și drumuri naționale, imobilul nu este afectat de nicio problemă legată de mediu sau de sănătatea populației și nu există probleme de contaminare care ar putea avea un impact sau ar putea limita drepturile unui proprietar asupra imobilului.-----

Subsemnata cumpărătoare declară că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului descris mai sus ca fiind cea arătată de vânzătoare.-----

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus în patrimoniul cumpărătorului are loc azi, data autentificării acestui contract.-----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și cu dovada achitării cheltuielilor la zi, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subsemnatele vânzătoare avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnatele vânzătoare declarăm că am predat iar subsemnata cumpărătoare declară că am primit azi, data autentificării contractului, titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului.-----

Subsemnatele vânzătoare pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, dclaram că imobilul înstrăinat face parte din patrimoniul personal și nu din patrimoniul afacerii.-----

Subsemnata cumpărătoare cumpără de la vânzătoare imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile arătate, cunosc starea de fapt și de drept a acestuia și **solicit întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea mea, ca bun propriu.**-----

Onorariul privind autentificarea prezentului contract și taxele de întăbulare, se suportă de către cumpărătoare iar impozitul pe transferul dreptului de proprietate de către vânzătoare.-----

Părțile contractante am luat la cunoștință împrejurarea că valoarea minimă de evaluare a imobilului conform studiului de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară - județul Sălaj (pentru uzul exclusiv al notarilor publici) este de 88.000 lei (optzecișioptmii lei), astfel subsemnata cumpărătoare înțeleg să achită onorariul notarial (art. 4 alin.3 din Ordinul ministrului justiției nr. 177/C/2024 cu modificările ulterioare) și tariful de publicitate imobiliară (nota de subsol 8 din anexa Ordinului 16/2019 ANCP)

calculate raportat la această valoare iar subsemnatele vânzătoare înțelegem să achităm impozitul pe transferul dreptului de proprietate calculat raportat la această valoare.-----

Actele care stau la baza întocmirii prezentului contract sunt: extras de carte funciară, certificatul de moștenitor nr. 38 din 24.11.2010 emis de notar public Majer Gabriela, în dosarul succesoral nr. 45/2010 conexat cu dosar nr. 46/2010, certificatele de atestare fiscală eliberate de Primăria comunei Hereclean, copiile actelor de identitate.---

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii și înstrăinării.-----

Totodată, notarul public ne-a adus la cunoștință și prevederile art. 29 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, iar subsemnatai cumpărătoare declar că vânzătoarele ne-a prezentat certificatul de urbanism nr. 30/01.04.2025 emis de Primăria comunei Hereclean, al cărui conținut declar că l-am înțeles.-----

De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale.-----

Părțile am luat la cunoștință dispozițiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.-----

Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art. 35 din Legea 7/1996. -----

Subsemnatele, părți contractante, declarăm că avem cunoștință de dispozițiile art. 88 din Legea 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, potrivit căreia: "Fapta debitorului de a instraina, ascunde, deteriora sau distruge, în tot sau în parte, valori ori bunuri din patrimoniul sau ori de a invoca acte sau datorii fictive ori de a falsifica înscrisuri în scopul fraudării creditorilor constituie infracțiunea prevăzută la art. 239 din Codul penal." Nu avem creanțe scadente și neonorate față de terți creditori și declarăm că nu am fost înștiințați că ar fi vreo opoziție din partea acestora la încheierea acestui act. Niciunul dintre noi nu suntem în situație de insolvență, iar încheierea acestui act nu se face în scopul fraudării intereselor creditorilor.-----

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele ce rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici, și constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, am semnat unicul exemplar original în fața notarului public. Ne asumăm toată responsabilitatea ce rezultă din actele anexate, puse la dispoziția notarului public și menționăm că tranzacția s-a încheiat fără intermediari. În caz de litigiu, evicțiune sau alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua noastră credință, a părților din acest act, sau din declarații false privind conținutul acestui înscris, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public care a autentificat actul.-----

Subsemnatele părți declarăm că notarul public instrumentator al actului ne-a pus în vedere dispozițiile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și faptul că este operator de date cu caracter personal.-----

Consimțim să se prelucreze datele personale, urmând a fi folosite exclusiv în scopul pentru care se încheie prezentul act.-----

Tehnoredactat la biroul notarului public Majer Gabriela într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.-----

PĂCURAR DOINA – VIORICA

OPRIȘ MARIA

OLĂHUȚ ALINA – ANDRA

urmează autentificarea

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Majer Gabriela

Licența de funcționare nr. 46/16.02.2022

Sediul: municipiul ZALĂU, strada 22 Decembrie 1989, nr.15, ap.3, județul SĂLAJ

Operator de date cu caracter personal 10934

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.711

ANUL 2025, LUNA IUNIE, ZIUA 02

În fața mea, **MAJER GABRIELA, notar public**, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. PĂCURAR DOINA – VIORICA, cod numeric personal 2660817312966, domiciliată în sat Firminiș, nr. 166, comuna Mirșid, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 421263/19.05.2017 eliberată de SPCLEP Zal[u], în calitate de **vânzătoare**, în nume propriu

2 OPRIȘ MARIA, cod numeric personal 2580824312963, domiciliată în municipiul Zalău, str. Pomilor, nr. 19, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX nr. 514206/13.08.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **vânzătoare**, în nume propriu,

3. OLĂHUȚ ALINA – ANDRA, cod numeric personal 2900731313854, domiciliată în municipiul Zalău, str. Torentului, nr. 18, bl. T12, et. 1, ap. 6, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 516617/06.09.2021 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **cumpărătoare** în nume propriu

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele zero anexe.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit pe transferul dreptului de proprietate de **880 lei** cu chitanța nr. 155,156/02.06.2025

S-a perceput suma de **132 lei** pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.2, cu chitanța nr.0366934/02.06.2025.

S-a perceput onorariul de **1595 lei (1550 lei + 45 lei) + 303,05 lei tva** bon fiscal nr. 05 /02.06.2025

**NOTAR PUBLIC,
MAJER GABRIELA**

11

C

C

S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnații:-----

- **BEJAN DAVID**, cod numeric personal 1810220314016, domiciliat în sat Panic, nr. 2T, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 420284/08.05.2017 eliberată de SPCLEP Zalău și soția **BEJAN CRISTINA - IOANA**, cod numeric personal 2890313314001, domiciliată în sat Panic, nr. 2T, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 415378/20.02.2017 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **vânzători**,-----

- **VÂSCAN LAURENȚIU - IONUȚ**, cod numeric personal 1960912314027, domiciliat în municipiul Zalău, strada Crișan nr. 34, bloc F4, scara D, apartament 18, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 570395/04.10.2023 eliberată de SPCLEP Zalău, **căsătorit cu VÂSCAN TIMEA – MARIA**, cod numeric personal 6010310314012, în calitate de **cumpărător**,-----

în următoarele condiții:-----

Vânzătorii, BEJAN DAVID și BEJAN CRISTINA - IOANA, vindem cumpărătorului VÂSCAN LAURENȚIU – IONUȚ și VÂSCAN TIMEA – MARIA, terenul situat în intravilanul satului Hereclean, comuna Hereclean, județul Sălaj, înscris în Cartea Funciară nr. 55120 Hereclean, cu număr cadastral 55120, cu suprafața de 1.242 mp, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă și gard viu, categoria de folosință arabil, bunul comun, dobândit cu titlu de drept cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1145/17.08.2023 de notar public Majer Gabriela.-----

Prețul stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, este de 4.500 euro (patrumiicincisuteeuro), echivalentul sumei de 22.388,40 lei (douăzecișidouămiitreisuteoptzecișioptleșipatruzecibani), calculat la cursul BNR din data de 14.10.2024 de 1 EUR = 4,9752 lei, preț care s-a achitat în întregime, azi data autentificării prezentului contract, în numerar, iar subsemnații vânzători confirmăm primirea prețului de 4.500 euro (patrumiicincisuteeuro) cu semnăturile depuse pe prezentul act, declarația de confirmare a primirii prețului de 4.500 euro (patrumiicincisuteeuro) având valoare de chitanță liberatorie.-----

Subsemnatele, părți contractante, declarăm că ni s-au adus la cunoștință de notarul public dispozițiile art. 10 din Legea nr.70/2015, conform cărora operațiunile de încasări și plăți în numerar între persoanele fizice, ca urmare a încheierii unor acte/proceduri notariale se pot efectua în limita unui plafon de 50.000 lei (cincizeciimiilei)/tranzacție, indiferent de numărul părților, chiar dacă acestea sunt soți.---

Părțile contractante, pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, declarăm că prețul declarat este cel real și totodată declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1.660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 7167/14.10.2024 eliberat de Primăria comunei Hereclean.-----

Subsemnații vânzători consimțim la întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea cumpărătorilor, ca bun comun.-----

Imobilul descris mai sus nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat sub **nr. 55648/11.10.2024** de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău.-----

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că imobilul descris mai sus care face obiectul acestei convenții este *bun comun*, nu avem încheiată nicio convenție matrimonială cu privire la imobil, nu a fost înstrăinat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere *și garantăm pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni și pentru vicii, conform art.1695 și art.1707 din Codul civil.*-----

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere că imobilul nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric/sau sit arheologic, astfel cum sunt definite acestea prin Legea nr.422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, operă comemorativă de război, nu este traversat de rețele de curent electric, gaze sau petrol, nu face obiectul vreunei hotărâri privind exproprierea pentru realizarea lucrărilor de construcții de autostrăzi și drumuri naționale.-----

Subsemnatul cumpărător declară că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului descris mai sus ca fiind cea arătată de vânzătoare.-----

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus în patrimoniul cumpărătorilor are loc azi, data autentificării acestui contract.-----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și cu dovada achitării cheltuielilor la zi, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subsemnații vânzători avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnații vânzători declarăm că am predat iar subsemnatul cumpărător declară că am primit azi, data autentificării contractului, titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului.-----

Subsemnații vânzători pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, dclaram că imobilul înstrăinat face parte din patrimoniul personal și nu din patrimoniul afacerii.-----

Subsemnații vânzători declarăm că suntem căsătoriti sub regimul comunității legale de bunuri, neavând încheiată nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă din extrasul emis de RNNMR, imobilul dobândit având regim de bun comun.-----

Subsemnatul cumpărător declară că sunt căsătorit cu VĂSCAN TIMEA - MARIA sub regimul comunității legale de bunuri, neavând încheiată nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă din extrasul emis de RNNMR, imobilul dobândit având regim de bun comun.-----

Cumpărătorul, cumpăr de la vânzători imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile arătate, cunosc starea de fapt și de drept a acestuia și **solicit întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în favoarea mea și a soției mele, ca bun comun.**-----

Onorariul privind autentificarea prezentului contract și taxele de întăbulare, se suportă de către cumpărător iar impozitul pe transferul dreptului de proprietate de către vânzători.-----

Părțile contractante am luat la cunoștință împrejurarea că valoarea minimă de evaluare a imobilului conform studiului de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară - județul Sălaj (pentru uzul exclusiv al notarilor publici) este de 69.680 lei (șaizecișinouămiișasesuteoptzecilei), astfel subsemnatul cumpărător înțeleg achit onorariul notarial (art. 4 alin.3 din Ordinul ministrului justiției nr. 46/C/2011 cu modificările ulterioare) și tariful de publicitate imobiliară (nota de subsol 8 din anexa Ordinului 16/2019 ANCPI) calculate raportat la această valoare iar subsemnata vânzătoare înțeleg să achit impozitul pe transferul dreptului de proprietate calculat raportat la această valoare.-----

Actele care stau la baza întocmirii prezentului contract sunt: extras de carte funciară, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1145/17.08.2023 de notar public Majer Gabriela, certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Hereclean, copia actelor de identitate.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii și înstrăinării.-----

Totodată, notarul public ne-a adus la cunoștință și prevederile art. 29 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, iar noi, părțile contractante, am renunțat la a solicita în prealabil certificatul de urbanism privind imobilul în cauză.-----

De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale.-----

Părțile am luat la cunoștință dispozițiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.-----

Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art. 35 din Legea 7/1996. -----

Subsemnatele, părți contractante, declarăm că avem cunoștință de dispozițiile art. 88 din Legea 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, potrivit căreia: *"Fapta debitorului de a înstrăina, ascunde, deteriorează sau distruge, în tot sau în parte, valori ori bunuri din patrimoniul sau ori de a invoca acte sau datorii fictive ori de a falsifica înscrisuri în scopul fraudării creditorilor constituie infracțiunea prevăzută la art. 239 din Codul penal."* Nu avem creanțe scadente și neonorate față de terți creditori și declarăm că nu am fost înștiințați că ar fi vreo opoziție din partea acestora la încheierea acestui act. Niciunul dintre noi nu suntem în situație de insolvență, iar încheierea acestui act nu se face în scopul fraudării intereselor creditorilor.-----

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele ce rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici, și constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, am semnat unicul exemplar original în fața notarului public. Ne asumăm toată responsabilitatea ce rezultă din actele anexate, puse la dispoziția notarului public și menționăm că tranzacția s-a încheiat fără intermediari. În caz de litigiu, evicțiune sau alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua noastră credință, a

părților din acest act, sau din declarații false privind conținutul acestui înscris, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public care a autentificat actul.-----

Subsemnatele părți declarăm că notarul public instrumentator al actului ne-a pus în vedere dispozițiile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și faptul că este operator de date cu caracter personal.-----

Consimțim să se prelucreze datele personale, urmând a fi folosite exclusiv în scopul pentru care se încheie prezentul act.-----

Tehnoredactat la biroul notarului public Majer Gabriela într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) exemplare au fost eliberate părților.-----

BEJAN DAVID

BEJAN CRISTINA – IOANA

VĂSCAN LAURENȚIU - IONUȚ

urmează autentificarea

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Majer Gabriela

Licența de funcționare nr. 46/16.02.2022

Sediul: municipiul ZALĂU, strada 22 Decembrie 1989, nr.15, ap.3, județul SĂLAJ

Operator de date cu caracter personal 10934

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1498
ANUL 2024, LUNA OCTOMBRIE, ZIUA 14**

În fața mea, **MAJER GABRIELA, notar public**, la sediul biroului, s-au prezentat:

1.BEJAN DAVID, cod numeric personal 1810220314016, domiciliat în sat Panic, nr. 2T, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 420284/08.05.2017 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **vânzător**, în nume propriu

2.BEJAN CRISTINA - IOANA, cod numeric personal 2890313314001, domiciliată în sat Panic, nr. 2T, comuna Hereclean, județul Sălaj, identificată cu carte de identitate, seria SX, nr. 415378/20.02.2017 eliberată de SPCLEP Zalău, în calitate de **vânzătoare**, în nume propriu,

3.VĂSCAN LAURENȚIU - IONUȚ, cod numeric personal 1960912314027,

domiciliat în municipiul Zalău, strada Crișan nr. 34, bloc F4, scara D, apartament 18, județul Sălaj, identificat cu carte de identitate, seria SX, nr. 570395/04.10.2023 eliberată de SPCLEP Zalău, **căsătorit cu VĂSCAN TIMEA – MARIA**, cod numeric personal 6010310314012, în calitate de **cumpărător** în nume propriu

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele zero anexe.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit pe transferul dreptului de proprietate de **2090 lei** cu chitanța nr.328,329/14.10.2024

S-a perceput suma de **105 lei** pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.2, cu chitanța nr.0350418/14.10.2024

S-a perceput onorariul de **1321 lei (1276 lei + 45 lei) + 250,99 lei tva bon fiscal** nr.06/14.10.2024

**NOTAR PUBLIC,
MAJER GABRIELA**

Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ:
TEREN INTRAVILAN,
situată în sat Hereclean, comuna Hereclean, jud. Salaj

Proprietar:
POP GRIGORE, POP REGHINA

Solicitant:
COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ

Destinatar:
COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ
POP GRIGORE, POP REGHINA

Evaluator:
Marius Mihai Moisi

Data:
11.06.2025



Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: **COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ, POP GRIGORE, POP REGHINA**

Stimați utilizatori,

Alăturat vă transmitem raportul întocmit, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

1.1 Sinteza evaluării:

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară de tip teren intravilan:

Scopul evaluării este informarea destinatarului.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip intravilan situate în loc. Hereclean, jud Salaj.

1.1.1 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

- Valoare piață teren 3.000 mp (suprafața din acte), CF 52462: 29.410 EUR / 147.788 RON
- Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 5,0251
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

	Evaluator autorizat EPI, EBM 
---	---

1.1.2 Diferențe între o tranzacție recentă și opinia evaluatorului. Comentarii

Nu este cazul

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

Evaluatorul certifică și își declară

- competența profesională, abilitățile tehnice și experiența necesară pentru a îndeplini misiunea evaluării (aspecte de expertiză ce exced profesiei au fost precizate pe parcurs).
- deținerea cunoștințelor necesare impuse de obiectul evaluării, piața imobiliară relevantă/specifică și scopul evaluării;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Evaluatorul a inspectat proprietatea (vezi capitolul inspecție: inspector, persoană însoțitoare, limitări, șamd.).

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii autorizați desemnați să întocmească raportul în numele membrului corporativ au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională au competența necesară întocmirii acestui raport, și și-au asumat toate clauzele de independență, obiectivitate și confidențialitate menționate pe parcurs.

Totodată, evaluatorul întrunește toate cerințele de la nivel național și standardele profesionale aplicabile, necesare și aplicabile pentru îndeplinirea prezentei misiuni de evaluare;

Evaluatorul deține poliță asigurare/răspundere profesională.

1.2 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII:	2
1.2	CUPRINS	4
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	6
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	6
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	6
2.4.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	7
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	7
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	7
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	7
2.5.3	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	7
2.5.4	DATA EMITERII RAPORTULUI	7
2.6	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	7
2.6.1	RESTRICȚII DOCUMENTARE	8
2.6.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	8
2.6.3	ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECȚIEI	8
2.6.4	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	8
2.7	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	8
2.7.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	8
2.7.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	8
2.8	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.8.1	IPOTEZE GENERALE	9
2.9	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	10
2.9.1	VALABILITATEA RAPORTULUI	10
2.9.2	FRUCTIFICARE VALORI	10
2.10	STANDARDE UTILIZATE	11
2.10.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	11
2.10.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	11
2.11	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	11
2.11.1	RESTRICȚII DE UTILIZARE	11
2.11.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	11
2.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	11
3	PREZENTAREA DATELOR	16
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	16
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	16
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	13
3.1.3	DESCRIEREA ZONEI. HARTI RELEVANTE	13
3.1.4	ACCES	13
3.2	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
3.2.1	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	14
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABLE	14
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	14
3.2.4	ECHILIBRUL PIEȚEI	14
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	20
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2	EVALUAREA TERENULUI	20
4.2.1	METODOLOGIE	20
4.2.2	COMPARAȚIA DIRECTĂ	20
4.2.3	PARTICULARITĂȚI	21
4.2.4	COMPARABILE UTILIZATE:	22
4.2.5	GRILĂ COMPARAȚIE DIRECTĂ	27
4.2.6	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE:	29

4.2.7	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ:	29
4.3	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	29
4.3.1	ELEMENTE TEORETICE ȘI PARTICULARE	29
4.3.2	COMPARABILE UTILIZATE:	31
4.3.3	GRILĂ COMPARAȚII.....	32
4.4	ABORDAREA PRIN VENIT	32
4.5	ABORDARE PRIN COST.....	32
4.5.1	GENERALITĂȚI.....	32
4.6	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	33
4.6.1	REZULTATUL ABORDĂRII APLICATE	34
4.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	34
4.6.3	RISCU DE GARANȚIE	35
5	ANEXE	37
5.1	EXTRAS ANALIZĂ PIAȚĂ	37
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	37
5.3	EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE.....	37

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Moisi Marius Mihai, nr leg 14294, EPI, EBM

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

Destinatar:

COMUNA HERECLEAN, JUD. SALAJ, POP GRIGORE, POP REGHINA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea destinatarului

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât garantarea împrumutului, clar definit de standardele specifice.

Utilizarea evaluării:

Evaluarea sau părți ale raportului nu vorfi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară de tip teren intravilan:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 793/N
Nr. cadastral vechi: 975

Adresa: Jud. Salaj, UAT Hereclean, Loc. Hereclean

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52462	Din acte: 3.000 Masurata: 3.002	Teren neîmprejmuit; imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66140 / 26/11/2024		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 5116, din 25/11/2024 emis de NP Crecan Ioan-Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POP GRIGORE, și soția 2) POP REGHINA	A1

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Terenul se afla în proprietatea lui Pop Grigore si a sotiei Pop Reghina.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție extras de carte funciară anexate prezentului.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea de evaluat a fost identificată în baza indicațiilor primite de la proprietar.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), însă, în monedă EURO

Cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie a fost prezentat mai sus

2.5.3 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **11.06.2025** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.5.4 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **11.06.2025**, care este și data raportului.

2.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, alteleetc.

- Analiza datelor, identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

2.6.1 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat Moisi Marius Mihai, la data de **10.06.2025**.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspecția s-a efectuat strict pe baza documentelor puse la dispoziție de finanțator (după caz completate: Vezi capitol corespunzător²)

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator (și implicit finanțatorului) a aspectelor definitorii descriptive³ ce influențează valoarea.

2.6.3 Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentului raport.

Nu am primit alte documente, cu excepția extrasului CF, odată cu primirea comenzii. Nu ne asumăm răspunderea pentru eventualele neconcordanțe dintre situația scriptică prezentată și cea faptică actualizată. Nu am primit certificat de urbanism.

2.6.4 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât sursele acestora.

2.7 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Contract de vânzare-cumpărare - lipsa
 - Extrase de Carte Funciara
 - Plan de încadrare în zonă - lipsa
 - Schita imobil
 - Certificat de urbanism - lipsa

2.7.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare

²Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client

³ Reale și corecte

- *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
- Informații privind piața specifică*:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - *imobiliare.ro*
 - *olx.ro*
 - *storia.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - *www.blitz-imobiliare.ro*
 - *weltimobiliare.ro*
 - *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri*
 - *Cataloage: "Costuri de rec.-Costuri înlocuire" –IROVAL*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - *Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR*

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE 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.
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în

raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*

- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9 Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁵ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ:

Nu sunt.

IPOTEZE SPECIALE:

Nu sunt.

2.9.1 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

5 Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

6 Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

2.10 Standarde utilizate

2.10.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectiv raportul întocmit de evaluator, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde

2.10.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2020

2.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

Mențiuni privitoare la cerințe DESTINATAR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Prin fructificarea raportului (opinie și celelalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

A se vedea pentru detalii și capitolele „Ipoteze speciale și particulare”.

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată la periferia satului Hereclean, pe drumul care duce spre localitatea Crișeni. Strada este asfaltată, cu o bandă pe sensul de mers. În zona construcțiile existente sunt case cu teren. Proprietatea nu are acces facil la spații comerciale. Nu există transport public local.

3.1.3 Descrierea zonei. Harti relevante



3.1.4 Acces

Accesul la imobil se realizează dintr-o stradă asfaltată

Valoarea imobilului a fost determinată:

- în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și atașa nerestrictiv proprietății subiect.
 - Nota evaluatorului: Accesul se consideră existent și nerestrictiv și fără niciun cost suplimentar pentru cumpărător, fiind necesare documentele juridice de consfințire al acestuia (sub formele uzuale de deținere drept și ipotecare al acestuia, la pachet, împreună cu proprietatea pe care o servește).

3.1.5 Descrierea amplasamentului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 793/N
Nr. cadastral vechi: 975

Adresa: Jud. Salaj, UAT Hereclean, Loc. Hereclean

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52462	Din acte: 3.000 Masurata: 3.002	Teren neîmprejmuit; imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66140 / 26/11/2024		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 5116, din 25/11/2024 emis de NP Crețan Ioan-Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) POP GRIGORE, și soția 2) POP REGHINA	A1

Localizare: drumul care duce spre localitatea Criseni, pe partea dreapta a sensului de mers catre aceasta localitate

3.1.6 Utilizarea curentă a imobilului

Terenuri - arabil

3.2 Analiza pieței imobiliare⁷

3.2.1 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților similare situate în loc. Hereclean.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața⁸ este:

- ✓ Terenuri situate în Hereclean.

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta este medie depășind ușor cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă⁹.

3.2.4 Echilibrul pieței

Piața specifică este o piață într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

7 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participantii de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU¹⁰ a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este

- cea actuală

Mențiuni:

A se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele¹¹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2 Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț¹² și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

¹⁰ Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

¹¹ Recomandate și de GE 630

¹² Comparabilelor utilizate

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare¹³, condiții de vânzare ¹⁴ (motivația), condiții de piață¹⁵ (data vânzării), localizarea¹⁶, caracteristici fizice¹⁷, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare¹⁸.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3 Particularități

Au fost selectate terenurile cat mai apropiate de proprietatile subiect

4.2.4 Comparabile utilizate:

Comparabila 1: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil) inregistrat in CF 55120 Hereclean, 1242 mp, 4500 euro / 22.388,40 lei

Comparabila 2: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil) inregistrat in CF 50784 Hereclean, 1400 mp, 20.000 lei

Comparabila 3: Tranzactie, contract vanzare-cumparare, teren intravilan (arabil), inregistrat in CF 52455 Hereclean, 641 mp, 4.500 euro / 22.398 lei

Contractele de vanzare-cumparare au fost atasate prezentului raport de evaluare.

4.2.5 Grilă comparație directă

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (m ²)	3,000.00	4,500	3,980	4,500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Tipul tranzactiei		tranzactie	tranzactie	tranzactie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m ²)		9.44	10.68	11.00
Conditii de piata	Recent	Recent	Recent	Recent
Corectie (%)		0%	0%	0%

13 În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

14 Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

15 Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării.

16 Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)

17 mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea și priveliștea.

18 Diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.44	10.68	11.00
Localizare	periferic	median	median	median
Corectie (%)		-3%	-3%	-3%
Valoare corectie (EURO/m ²)		-0.28	-0.32	-0.33
Pret corectat (EURO/m²)		9	10	11
Drum acces	asfaltat + pietruit	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0	0	0
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Utilitati	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Suprafata	3,000.00	1,242	1,400	641
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.16	10.36	10.67
Front stradal	16.88	nu se cunoaste	nu se cunoaste	nu se cunoaste
Corectie (%)		7%	7%	7%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.64	0.73	0.75
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Relieful/forma terenului	plan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Constructie pe teren	nu	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/m ²)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/m²)		9.80	11.08	11.42
Corecție totală netă (EURO)		0	0	0
Corecție totală netă (%)		4%	4%	4%
Corecție totală brută (EURO)		1	1	1
Corecție totală brută (%)		10%	10%	10%
Suprafata teren (m ²)	3,000.00	m²		
VALOARE ESTIMATA				
(Euro/mp)	9.80	EURO/m ²		
VALOARE ESTIMATA (Euro)	29,410	EURO		
VALOARE ESTIMATA (Ron)	147,788	LEI		

* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

A

4.2.6 Justificare ajustări aplicare:

- Mentiuni ajustări aplicate:
- Pentru ajustările tranzacție nu au fost aplicate corectii, intrucat tranzactiile presupun negocieri deja incheiate si finalizate
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare și acces, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/bine cotate ca și cea a comparabilelor: C1, C2, C3 s-au ajustat negativ, deoarece dispun de o localizare superioara;

- Caracteristici fizice – formă/delimitare: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice - topografie: nu au fost necesare ajustări
- Utilități: nu au fost necesare ajustări.
- Au fost aplicate deprecieri pt caracterul extravilan al proprietatilor subiect
- S-a considerat ca nu exista teren in exces
- Frontul stradal: comparabilele au fost ajustate pozitiv, intrucat frontul stradal al acestora nu se cunoaste, iar acest aspect a fost considerat o deficiente a acestora

4.2.7 Rezultat comparație directă:

- **Valoare piață teren 3.000 mp (suprafata din acte), CF 52462: 29.410 EUR / 147.788 RON**

4.3 Abordarea prin piață

4.3.1 Elemente teoretice și particulare

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul ZONEI și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate¹⁹, Ajustare pentru Finanțare²⁰, Condiții de Vânzare²¹, Condiții ale Pieței²², Localizare²³, Caracteristici fizice²⁴, Caracteristici economice²⁵, Utilizarea²⁶, Componente non-imobiliare ale valorii²⁷.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Particularități metodologice:

- Au fost analizate comparabile terenuri similare, expuse pe piață.
- În urma analizei pieței specifice s-a constatat un timp de expunere moderat pe piață pentru astfel de proprietăți astfel a rezultat o ajustare de la oferte la tranzacții potențiale și s-a constatat ca o parte din ele sunt expuse la vânzare împreună cu componente nonimobiliare sau componente anexe aplicându-se o ajustare suplimentară pentru eliminarea aportului acestor componente.

4.4 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.4.1 Rezultatul abordării aplicate

A fost aplicată doar abordarea prin PIAȚĂ, bazată pe un număr suficient de comparabile asimilabile cu subiectul.

19 În cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;

20 În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

21 Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

22 Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării.

23 Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)

24 Diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitate construcție, stil arhitectural, materiale de construcție, vârstă, utilitate funcțională, dimensiune teren, condiții de mediu, șamd.)

25 Atributele proprietății care influențează venitul net (la proprietățile aducătoare de profit (chelt. de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, șamd.)

26 Diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

27 Elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

4.4.2 Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea abordării de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea rezultată prin → **ABORDAREA PRIN PIATA.**

Ținând cont de adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, luând în considerare și posibilitatea de valorificare a proprietății, opinia asupra valorii de piață este:

- **Valoare piață teren 3.000 mp (suprafața din acte), CF 52462: 29.410 EUR / 147.788 RON**

4.4.3 Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării.

5 ANEXE

5.1 Extras fotografii relevante











Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52462 Hereclean

Nr. cerere	28846
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190349136



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:793/N
Nr. cadastral vechi:975

Adresa: Jud. Salaj, UAT Hereclean, Loc. Hereclean

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52462	Din acte: 3.000 Masurata: 3.002	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66140 / 26/11/2024		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 5116, din 25/11/2024 emis de NP Crecan Ioan-Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POP GRIGORE, și soția 2) POP REGHINA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

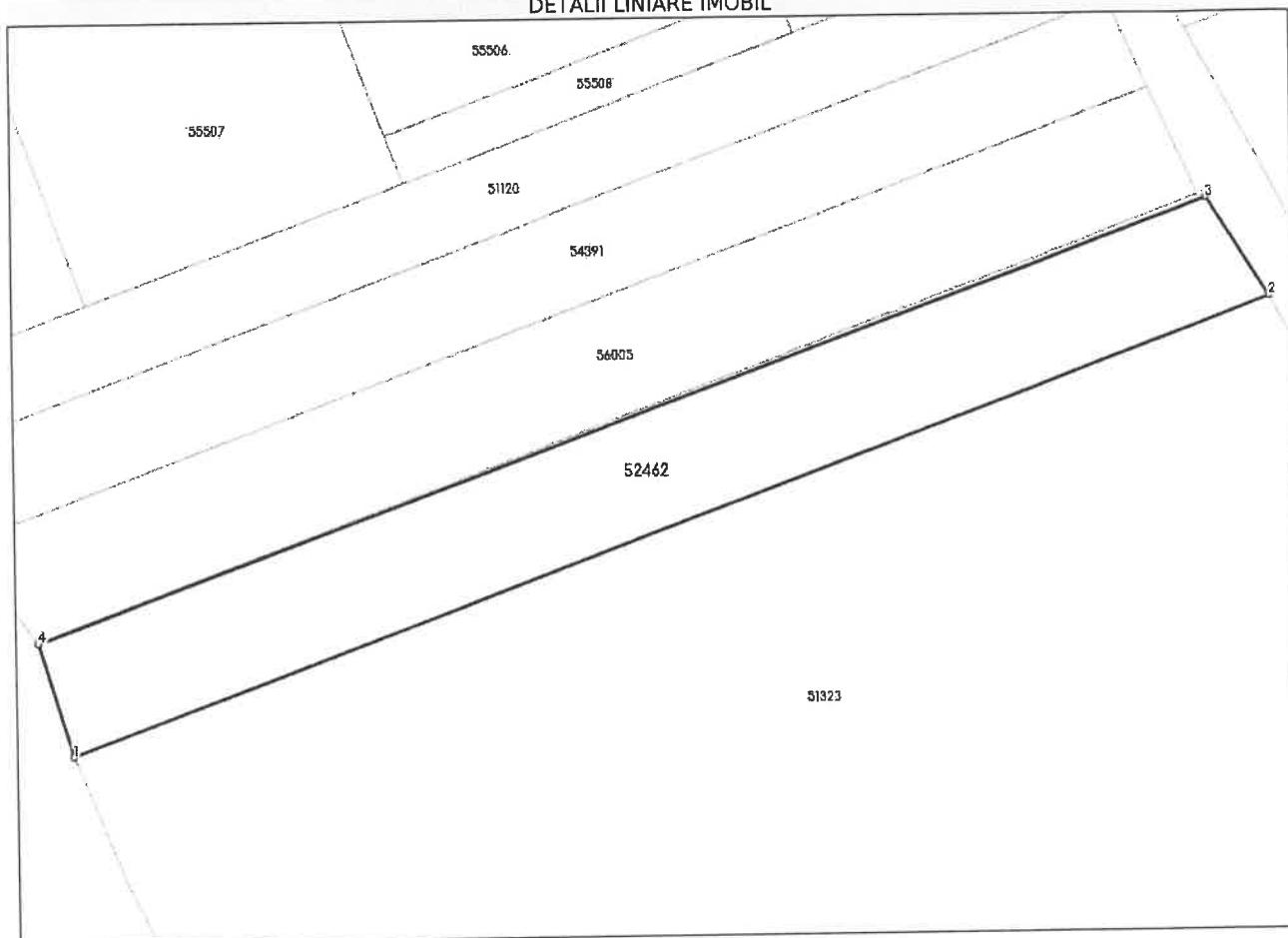
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52462	Din acte: 3.000 Masurata: 3.002	imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.002	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	181.986
2	3	16.91
3	4	177.357
4	1	16.913

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/06/2025, 18:11

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

