

---

# RAPORT DE EVALUARE

---

proprietate imobiliara tip - terenuri amplasate in intravilan  
situat in  
Loc. Mihailesti, jud. Giurgiu

Dosar executare nr. 2534/2011

Proprietar: Stoican Andrei Valentin si Stoican Cristina Octavia

Client si Utilizator desemnat: Biroul Executorului Judecatoresc Cojocaru Bogdan  
Mihai pentru creditor Credit Plus (GULF) LTD

Valoare de piata: 290.000 EUR echivalent 1.314.860 RON *din care:*

- Nr. cad. 32769 = 50.000 EUR echivalent 226.700 RON
- Nr. cad. 2227-2402 = 240.000 EUR echivalent 1.088.160 RON

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

**Nr. 240**

**24 APRILIE 2017**

TITEICA VALENTINA MIHAELA

Bucuresti, sector 5

Tel: 0729.045.478

valentina.titeica@gmail.com

Leg. ANEVAR: 16661/2017

Confidential

Bucuresti, 24 / 04 / 2017

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie proprietatea imobiliara – terenuri amplasate in intravilan - situate in Loc. Mihailesti, jud. Giurgiu, cu numar cadastral 32769 si 2227-2402, proprietatea DI Stoican Andrei Valentin si Dnei Stoican Cristina Octavia, descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionata mai sus in vederea vanzarii (executare silita).

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2016.

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

$V_{\text{proprietate}} = 290.000 \text{ EUR}$  echivalent **1.314.860 RON** din care:

- Nr. cad. 32769 = 50.000 EUR echivalent 226.700 RON
- Nr. cad. 2227-2402 = 240.000 EUR echivalent 1.088.160 RON

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

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;

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

Va multumesc pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI – Membru Titular ANEVAR**

Titeica Valentina Mihaela



## 1. Introducere

### Sinteza raportului de evaluare

Client si Utilizator desemnat	Biroul Executorului Judecatoresc Cojocaru Bogdan Mihai pentru creditor Credit Plus (GULF) LTD	
Debitor (i)	Stoican Andrei Valentin si Stoican Cristina Octavia	
Data evaluarii	24.04.2017	
Tipul proprietatii	Teren intravilan liber	
Adresa proprietatii	Loc. Mihailesti, jud. Giurgiu	
Proprietar(i)	Stoican Andrei Valentin si Stoican Cristina Octavia	
Numar cadastral	32769 si 2227-2402	
Numar Carte Funciara	32769 si 32770, UAT Mihailesti, jud. Giurgiu	
Lista actelor prezentate	Extras de Carte Funciara numar cerere 43248/10.10.2012 si 43247/10.10.2012 emise de OCPI Giurgiu.  Documentatia cadastrala: Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren liber - neconstruit.	
Cea mai buna utilizare	Teren pentru dezvoltari rezidentiale	
Suprafete (mp)	Teren	Numar cadastral 32769: St = 3580 mp Numar cadastral 2227-2402: St = 60.000 mp
Descrierea zonei si a amplasamentului	Terenurile evaluate sunt amplasate pe raza Loc. Mihailesti, jud. Giurgiu, dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Numar cadastral 32769: teren amplasat la DN6, intre Mihailesti si Gorneni, la 2 km distanta de Gorneni, vis a vis de Motel Dovinot.</li><li>▪ Numar cadastral 2227-2402: teren amplasat periferic, la distanta de Loc. Mihailesti, in apropierea Loc. Chirculesti. Accesul se face prin Gorneni – Banesti –Chirculesti. Chirculesti este un sat cu acces dificil pe drumuri de pamant.</li></ul>	
Descriere teren	Numar cadastral 32769	St = 3580 mp cu deschidere 30 ml la DN6

	Numar cadastral 2227-2402	St = 60.000 mp cu deschidere de 55,19 x 52,6 ml la drum de pamant – drum agricol
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.  Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> In zona: -nr. cad. 32769 : vis a vis de DN6 -nr. cad.2227-2402: la cca 500 m
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Nu
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Nu
	Canalizare	<input type="checkbox"/> Nu
Abateri de la cartea funciara:	Nu au fost constatate.	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu sunt (conform extras de Carte Funciara prezentat)	
Abordari in evaluare:	1. Abordarea prin piata	
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>  (valoarea nu este influentata de TVA)	<b>EUR</b>	<b>RON</b>
	<b>290.000</b>  - nr. cad. 32769 = 50.000 - nr. cad.2227-2402 = 240.000	<b>1.314.860</b>  - nr. cad. 32769 = 226.700 - nr. cad.2227-2402 = 1.088.160
- valoare teren / mp	- nr. cad. 32769 = 14 - nr. cad.2227-2402 = 4	- nr. cad. 32769 = 63 - nr. cad.2227-2402 = 18
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,5340	



Numar cadastral 2227-2402



În componența orașului **Mihaiesti** intra următoarele localități: Mihaiesti (reședința orașului), situată de-a lungul soselei naționale București-Alexandria, satul Popoști la circa 5 km de Mihaiesti, pe soseaua Mihaiesti-Adunatii Copaceni, satul Novaci pe aceeași sosea la circa 7 km de Mihaiesti, sat în prelungirea satului Popoști și satul Drăganescu, așezat la circa 1.5 km de Mihaiesti lateral dreapta de soseaua București – Alexandria.

Orașul se află în estul județului, la limita cu județul Ilfov, la cca 25 km de capitală, pe malul drept al râului Argeș, acolo unde acesta formează lacul de acumulare Mihaiesti. Este străbătut de soseaua națională DN6, care leagă Bucureștiul de Alexandria. La Mihaiesti, acest drum se intersectează cu soseaua județeană DJ412A, care îl leagă spre nord-vest de Buturugeni, Grădinari, Ogrezeni și Bolintin-Vale, și spre sud-est de Adunatii-Copaceni (unde se termină în DN5).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Mihaiesti se ridică la 7.923 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.490 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,61%), cu o minoritate de romi (2,7%). Pentru 6,46% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,88%). Pentru 6,54% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Pe raza orașului Mihaiesti se găsesc următoarele utilități publice: electricitate, apă, canalizare, gaz.



**Microidentificare**

Numar cadastral 32769



Numar cadastral 2227-2402



#### **b. Descrierea situatiei juridice**

Proprietar :

- Stoican Andrei Valentin cu domiciliul in Cornetu, sos. Alexandriei nr. 13, jud. Ilfov
- Stoican Cristina Octavia cu domiciliul in Bucuresti, str. George Ionescu Gion nr. 7, et. 1, ap. 2, sector 3.

Dobandire: Conform Extras de Carte Funciara prezentat, terenul cu numar cadastral 32769 a fost dobandit conform Contract de vanzare-cumparare nr. 124/2008 BNP Ionescu Ovidia Janina, iar terenul cu numar cadastral 2227-2402 a fost dobandit prin Act de alipire nr. 3167/2007 BNP Marincas Eugen.

Dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara nr. 32769 si 32770, a localitatii Mihailesti, jud. Giurgiu, sub numar cadastral 32769 si 2227-2402.

Dreptul de proprietate este deplin , avand inregistrata :

- Ipoteca in favoarea Credit Plus (GULF) LTD
- Somatie de plata in favoarea Petcuta Danut
- Somatie de plata in favoarea Credit Plus (GULF) LTD .

#### **c. Descrierea terenului**

- Numar cadastral 32769

Teren liber, neconstruit, in suprafata de 3580 mp, regim juridic intravilan, categoria de folosinta arabil. Forma regulata, dreptunghiular, cu deschidere de 30 ml la DN6 cu diferenta de nivel fata de drumul principal. Terenul este amplasat intre Mihailesti si Gorneni, la 2 km distanta de Gorneni si cca 1 km distanta fata de intrarea in Mihailesti, vis a vis de Motel Dovinot.

Utilitati publice: electricitate pe partea opusa a DN6.

Vecinatati: terenuri exploatate agricol; Motel Dovinot vis a vis.

- Numar cadastral 2227-2402

Teren liber, neconstruit, in suprafata de 60.000 mp, regim juridic intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

Forma regulata, dreptunghiular, cu deschidere de 55,19 x 52, 6 ml la drumuri de pamant (drumuri agricole).

Terenul este amplasat periferic, la distanta de Loc. Mihailesti, in apropierea Loc. Chirculesti.

Accesul se face prin Gorneni – Banesti – Chirculesti.

Chirculesti este un sat cu acces dificil pe drumuri de pamant.

Utilitati publice: electricitate la cca 500 m.

Vecinatati: terenul este amplasat intr-o zona exploatata agricol.

**d. Identificarea elementelor non- imobiliare** : nu au fost identificate

**e. Datele privind impozitele si valorile de impozitare**

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

#### **4. Analiza celei mai bune utilizari**

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

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

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

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

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

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



Nr. cad. 32769

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidential	da	da	da	nu

Nr. cad. 2222402

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a terenului cu nr. cad. 32769 este cea comercial – rezidentiala iar cea mai buna utilizare a terenului cu nr. cad. 2227-2402 este cea rezidentiala.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

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

## **5. Analiza pietei imobiliare**

Anul 2016 a fost un an bun pentru piata rezidentiala locala, in pofida dificultatilor inregistrate in sectorul finantarilor dupa aprobarea legii darii in plata si epuizarile succesive ale plafoanelor disponibile pentru Prima Casa, potrivit unui raport Coldwell Banker.

Anul se va incheia cu un numar record de locuinte finalizate si de tranzactii incheiate, arata Coldwell Banker, iar aproximativ 30.000 de locuinte urmeaza a fi finalizate pana la finalul acestui an in proiecte rezidentiale din Romania, cele mai mari pietre rezidentiale dupa Bucuresti fiind Cluj - Napoca, Constanta, Sibiu si Brasov.