

## RAPORT DE EVALUARE

Teren extravilan in zona mixta agricola/rezidentiala  
Oras Moreni, jud. Dambovita

Birou Executor Judecătoresc  
COJOCARU BOGDAN MIHAI

25. FEB. 2022

Nr. intrare/ieșire 1267/2018

Către : BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC COJOCARU BOGDAN MIHAI

### 1.1 Sinteza evaluării

#### 1.1.1 Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

- o TEREN extravilan, in zona mixta agricola/rezidentiala, cu suprafata de 892 mp ( 884 mp din acte ). Adresa proprietate: oras Moreni, pct. Podei ( Bose ), jud. Dambovita.

#### 1.1.2. Descriere juridica:

Proprietatea imobiliara evaluata este inregistrata in cartea funciara nr. 70655 a orasului Moreni la numarul cadastral 1601.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Moreni

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE  
Carte Funciara Nr. 70655 Moreni

Nr. cerere 7220  
Zona 23  
Lotul 08  
Anul 2021  
Cod verificare 100167000852

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Dambovita

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1560

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: 1601                       | 884             | pct. "Podei" (Bose)    |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       | Referinta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4446 / 13/07/2011                                                                           |           |
| Act Notarial nr. Contract de donatie aut. nr. 1821, din 12/07/2011 emis de NP. COMAN MIHAI; |           |
| 82 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1      | A1        |
| 1) DINGA VALENTIN, bun propriu                                                              |           |

#### 1.1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara prezentat sunt inregistrate urmatoarele sarcini:

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini                                                                                                                        | Referinta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7214 / 23/08/2021                                                                                                                                                                                                         |           |
| Notar Judecătoreasca nr. incheiere in dosarul nr. 19293/300/2018, din 11/09/2018 emis de Judecătoria Sectorului 2 Bucuresti;                                                                                              |           |
| C1 se notează urmărirea silită pentru suma de 127.059,09 lei, suma compusa din 118.921,34 lei reprezentând debit restant și 8.137,75 lei reprezentând cheltuieli de executare silită, in favoarea Banca Transilvania S.A. | A1        |
| 7220 / 23/08/2021                                                                                                                                                                                                         |           |
| Act Administrativ nr. incheiere din dosar nr. 19293/300/2018, din 19/09/2018 emis de JUDECĂTORIA SECTOR 2; Act Administrativ nr. adresa in dosar nr. 1267/2018, din 23/08/2021 emis de Cojocaru Bogdan-Mihai;             |           |
| C2 se notează urmărirea silită pentru suma de 208191,73 lei, suma compusa din 198212,23 lei reprezentând debit restant și 9979,50 lei reprezentând cheltuieli de executare silită, in favoarea Banca Transilvania S.A.    | A1        |

În prezentul raport a fost evaluat dreptul de proprietate considerat absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea, cu excepția celor prezentate în raport.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare celor precizate în raport;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport
- nu am luat în calcul sarcinile existente în favoarea creditorilor.

#### 1.1.4 Solicitantul și scopul evaluării

Lucrarea a fost solicitată de **BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC COJOCARU BOGDAN MIHAI**

**Scopul evaluării** este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății în vederea expunerii pe piață și valorificării transparente a acesteia în cadrul procedurii specifice de vânzare a proprietății (valoare ce poate sta ca bază de pornire în cadrul licitației de vânzare publică a proprietății).

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu dosarul de executare silită mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața potențialilor cumpărători, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente<sup>1</sup> sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după adaptarea termenilor de referință ai raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport

#### 1.1.5 Considerații privind piața specifică și abordările de evaluare utilizate

La data evaluării oferta pe segmentul imobilului evaluat depășește cererea solvabilă de pe piață, numărul tranzacțiilor/vânzărilor la nivelul proprietății evaluate fiind mediu - redus. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței specifice.

Abordarea prin comparații de piață s-a putut aplica pentru evaluarea proprietății și s-au identificat informații care să conducă la o estimare credibilă a valorii de piață a acesteia.

Abordarea prin venit nu s-a aplicat, deoarece pentru tipul și caracteristicile proprietății subiect, abordarea prin venit nu este adecvată iar abordarea prin piață, utilizată, este suficient de relevantă.

#### 1.1.6. Standarde utilizate. Tip valoare

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform **Standardelor de Evaluare ANEVAR** în vigoare, respectiv:

---

<sup>1</sup> nepuse la dispoziția evaluatorului

## 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

### Glosar 2022

Pentru proprietatea imobiliară subiect s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață”.

☞ *Valoarea de piață<sup>2</sup> este clar definită (și diferențiată față de alte tipuri de valoare) în standardele de evaluare a bunurilor (care definesc atât "evaluarea" cât și "verificarea" acesteia de către părți).*

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

☞ *Valoarea de piață este valabilă și asumată în ipotezele de lucru exprimate în raport.*

Alte precizări:

☞ *"Valoarea de circulație", prin prisma normalității tranzacționării unui activ și a pieței sale specifice, este asimilată (și percepută de publicul larg și participanții pe piață, în concordanță cu realitatea) ca fiind "valoare de piață" (atât timp cât nu există instrucțiuni și cerințe care să conducă încadrarea într-un alt tip de valoare, standardizat, bine definit și înțeles).*

☞ *Metodologia de estimare a valorii de piață, trecând prin raționamentul celei mai bune utilizări și a selectării comparabilelor (și informațiilor) regăsite pe piața specifică a bunului, asigură cerința procedurală și legală ca "valoarea de circulație să fie raportată la prețul mediu de piață din localitatea respectivă".*

#### 1.1.7. Inspecție limitată

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente. Evaluatorul nu a beneficiat, de aportul proprietarului în acest sens.

Inspecția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, nefiind însoțit de proprietar (notificat, însă, cu privire la momentul inspecției). Limitarea inspecției generează ipotezele necesare de tratare/considerare a bunului, valoarea fiind considerată valabilă doar în acele ipoteze.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

<sup>2</sup> Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), fiind definită astfel:

☞ *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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."*

<sup>3</sup> nedefinită de standardele de evaluare, dar uzitată ca terminologie în procedură

### 1.1.8. Ipoteze de lucru

Sunt considerate a fi înțelese (ca definire și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

-  Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
-  Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării *pot* reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator
-  Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau *ipoteze speciale* luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### 1.1.9. 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:

**Vpiață = 4300 EUR, echivalentul a 21.260 LEI**  
**la un curs euro de 4.9445 lei**

- Valoarea raportată a fost estimată utilizând în analiza comparativă date despre oferte/tranzacții înregistrate între persoane fizice, pe piața imobiliară specifică;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

S.C. EVAL TRANSILVANIA CONSULTING S.R.L.

VUSCAN  
MONICA-  
FELICIA

Digitally signed  
by VUSCAN  
MONICA-FELICIA  
Date: 2022.02.21  
11:09:26 +0200

