

Către:

B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI

1.1 SINTEZA EVALUĂRII



1.1.1 Obiectul evaluării

Obiectul prezentei evaluări este proprietatea imobiliară - „Teren intravilan în suprafața de 281 mp – Lot 2, având nr. cadastral 101148, înscris în CF nr. 101148 Brahasesti și cota-parte de ¼ din Teren în suprafața de 332 mp (alee de acces) – Lot 4, având nr. cadastral 101150, înscris în CF nr. 101150 Brahasesti”, situat în intravilanul satului Toflea, Cărtal 5 Parcela 3, comuna Brahasesti, județul Galați, descrisă după cum urmează:

Carte Funcară Nr. 101148 Brahasesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Toflea, Cărtal 5 P 3, Jud. Galați

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101148	281	LOT 2

Carte Funcară Nr. 101150 Brahasesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

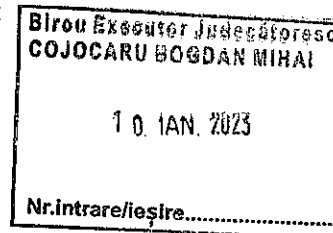
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Toflea, Cărtal 5 P 3, Jud. Galați

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101150	332	LOT 4

1.1.2 Descriere juridică

Proprietatea imobiliară evaluată este descrisă conform CF după cum urmează:





Oficial de Contabilidade e Fiscalidade responsável pela
Gestão de Contabilidade e Fiscalidade nas empresas e no setor

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU ÎNCRĂȘARE**

Carta d'indirizzo n. 257742 (brabasso)

[illegible]

TRANSCRIPTION

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Address: Loc. Tofca, Cortina S.P.A. 38060 Gail

Nr. Crt	Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Anul
A2	101148	281	1973

E. Partea II. Proprietari și acte

[illegible]

C. Parte III. SARCINT

[illegible]

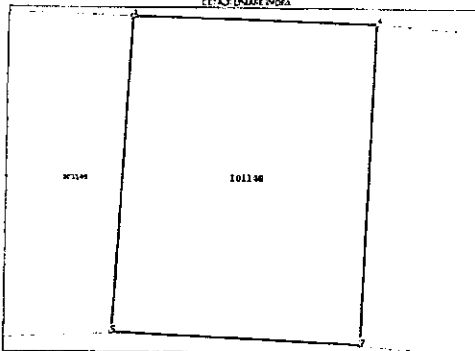
Este finca No. 10348 Comuna Guasmo, provincia Azuay.
Anexo No. 1 La Parota

Toren

W- racial	Source (ref):	Observer: P. B. 2/7/78
10114E	261	LOT?

* Suprafața este determinată în planul de proiecte la scară 1:10

CE: A. J. UNLUKE 2405A



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosire	semn	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. top	Observatii / Referinta
1	viu	OK	281	5	3	.	

Lungine Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Longhine segment m (m)
1	2	18.876
2	3	14.937
3	4	19.108
4	1	14.166

*** Distanța dintre punctele este formată din segmentul curbat și nu sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Downloaded from <http://ajph.org/> by guest on September 11, 2012

Experiments

©2009 Intel Corporation. Intel, the Intel logo, and other marks contained herein are trademarks of Intel Corporation or its subsidiaries in the United States and other countries. All rights reserved. Intel, the Intel logo, and other marks contained herein are trademarks of Intel Corporation or its subsidiaries in the United States and other countries. All rights reserved.

References

LYNN A. CHASE, STACY TRIMM, and Xiaohua WU do not

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1038.

Căte-fuciera Nr. 101149 Comuna Tuzău Județul Brașov

Prezentul extras din cartea funciară este valabil în cazurile de către notarul public a actelor juridice puse în circulație asupra acestuia.

Prezentul extras din cartea funcară este valabil și pentru cărțile de către material public și activități juridice și care au în scopul dreptului real și pentru a permite dezbaterii autorizațiilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de erori medicale, în condițiile legii.

Pentru a se putea realiza în 75 RON, - Ordin nr. 32/2011 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate iradiată cu codul nr. 241.

DATA SOLUTIONS

33-01-2021

Assistant Registrar,
VETERICA MARKETING

Patient

DOI: 10.1002/for

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

STANDARD FORM NO. 706-2 (1-64) PREVIOUS EDITIONS ARE OBSOLETE. GSA GEN. REG. NO. 27

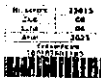
Page 3 of 3



Cămin de Căminari și Publicitate Imobiliară
București, Calea 13 Septembrie nr. 131

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101150 Comuna Măgurele, Județul Buzău



TEREN în vânzare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Carte	Nr. Obiectului	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	101150	332	LOT 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Încasări privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1817 / 18/01/2018 ACT Notarial nr. 42 de descriere în conținutul de vânzare aut. nr. 332, din 17/01/2018 emis de Birou Asociația Măgurele	
B1 Se încheie Cartea Funciară 101150 a imobilului cu numărul 101150 în baza planului de descriere în conținutul de vânzare aut. nr. 332, din 17/01/2018 emis de Birou Asociația Măgurele	A1
R2 ACT Notarial nr. 588, din 26/11/2009 emis de BUCUREȘTI prin Convenție, cota de 33%	A1 / B.5
B2 1) CIUCLA MITICA, casată cu 2) CIUCLA MINOVICA, fuz cormun	
Adm. Administrație nr. Referat, din 18/02/2017 emis de Birou Asociația Măgurele	
B3 Se potestă din oficiu repetiția imobilului	A1
ACT Administrativ nr. 20918, din 19/04/2017 emis de BUCUREȘTI	
B4 Se potestă din oficiu necesitatea de descriere în conținutul de vânzare aut. nr. 332, din 17/01/2018 emis de Birou Asociația Măgurele	A1
ACT Notarial nr. 42 de descriere în conținutul de vânzare aut. nr. 332, din 17/01/2018 emis de Birou Asociația Măgurele	
B5 1) CIUCLA MITICA, casată cu 2) CIUCLA MINOVICA, fuz cormun	A1

C. Partea III. SARCINI

Încasări privind dezmărmămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13015 / 04/04/2021 ACT Administrativ nr. 857, din 22/03/2021 emis de BUCUREȘTI JUDEȚUL BUCUREȘTI, Judecătoria Sector 3, Judecătoria Sector 3, Judecătoria Sector 3	
C1 Se potestă din oficiu necesitatea de descriere în conținutul de vânzare aut. nr. 332, din 17/01/2018 emis de Birou Asociația Măgurele	A1
1) BANCA TRANSILVANIA SA	

Document care conține date de identificare personală, eliberat de ANCP, la data 07/07/2021.

Pagina 1 din 3

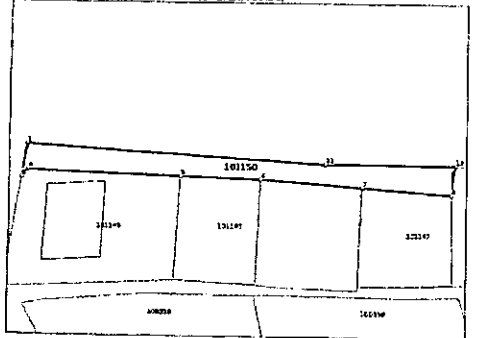
Document care conține date de identificare personală, eliberat de ANCP, la data 07/07/2021.

Pagina 2 din 3

Carte Funciară Nr. 101150 Comuna Măgurele, Județul Buzău
Anexa Nr. 1 la Partea I

Nr. Cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
101150	332	LOT 4

* Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.



Nr. Cadastral	Suprafață (mp)	Tare	Parcelă	Nr. Topo	Observații / Referințe
101150	332	5	3	-	

Puncte	Puncte	Suprafață (mp)	Suprafață (mp)	Suprafață (mp)
1	2	6.171		
2	3	1.575		

Puncte	Puncte	Suprafață (mp)	Suprafață (mp)	Suprafață (mp)
1	2	6.171		
2	3	1.575		

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

Suprafața este determinată în baza de proiecte de teren.

1.1.3 Dreptul de proprietate evaluat

Conform acestor Extrase de Carte Funciară prezentate și anexate sunt înscrise sarcini, de care s-a făcut abstracție.

Nu am avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară actualizate.

A fost evaluat dreptul de proprietate 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.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- 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 **B.E.J. 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 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 concordantă 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 expertize tehnice, 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 documente¹ sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a 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 este în relativ echilibru cu cererea, și totodată numărul tranzacțiilor/vânzărilor la nivelul proprietății evaluate este mediu. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței specifice, în prezent piața fiind puțin transparentă.

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 s-a aplicat ca metodă suport pentru abordarea prin comparații.

¹ nepuse la dispoziția evaluatorului

Abordarea prin cost nu s-a aplicat, deoarece pentru tipul și caracteristicile proprietății subiect, celelalte două abordări utilizate sunt suficient de relevante.

1.1.6 Standarde utilizate. Tip valoare

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

- a) **Standarde generale:** SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință a evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- b) **Standarde pentru active – bunuri imobile:** SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- c) **Glosar 2022.**

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

 *Valoarea de piață 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"², 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 estimarea 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

Proprietarii au fost notificați/invitați de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente. Evaluatorul nu a beneficiat, însă, de aportul proprietarilor la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspectia (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat Benea Catalina, în data de 15.12.2022, fără să fie însoțit de proprietari (notificați 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).

1.1.8 Ipoteze de lucru legate de inspecție limitată

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

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.

² nedefinită de standardele de evaluare, dar uzitată ca terminologie în procedură

☞ 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, rotund:

Vpiață = 3.300 EUR echivalentul a 16.238 LEI

- Valoarea raportată a fost estimată utilizând în analiza comparativă date despre tranzacții înregistrate între persoane fizice, pe piața imobiliară specifică, majoritatea unităților locative fiind oferite/tranzacționate de către persoane fizice
- 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 limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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

Evaluatorul care certifică evaluarea:

Benea Catalina

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat, EBM, EPI

VUSCAN
MONICA-
FELICIA

