

1. SINTEZA LUCRARIII

PARTILE :

- **Creditor/i** : Banca Comerciala Romana avand sediul in B-dul Regina Elisabeta nr. 5, Sector 3, Bucuresti -030016, identificata fiscal cu CIF 361757, nr de ordine la ORC J40/90/1991 cu sediul in B-dul Regina Elisabeta nr. 5, Sector 3, Bucuresti -030016.
- **Debitor/i** : dl. Matarau Ion cu ultimul domiciliu/sediu cunoscut in Bucuresti-051884, Str. Telita nr. 17A, bl. 119C, sc. 1, parter, ap. 1, Sector 5, dl. Costache Ionut Cristian cu ultimul domiciliu cunoscut in Bucuresti -050189, Str. Spatarul Preda nr. 20, bl. 97 A, sc. 2, ap. 54, Sector 5, dl Udila Ioan cu ultimul domiciliu cunoscut in Bucuresti -050278, Str. Cornea Ion nr. 6A, Sector 5 si doamna Udila Maria cu ultimul domiciliu cunoscut in strada Ion Luca Caragiale, nr 34, comuna 1 Decembrie, judet Ilfov, cod - 077005.
- **Proprietar/i** : Udila Ioan si Udila Maria conform Extrasului de CF nr 497614/25.11.2022 anexat la pag. **8-36**.
- **Solicitant evaluare** : Banca Comerciala Romana cu sediul in B-dul Regina Elisabeta nr. 5, Sector 3, Bucuresti -030016.
- **UTILIZATOR DESEMNAT** : BEJ Cojocaru Bogdan Mihai cu sediul in strada Mihai Eminescu, nr 17, etaj 1, ap. 8, sector 1, Bucuresti.
- **Membru corporativ** : SC DCF Evaluari SRL, membru corporativ ANEVAR 0849, cu sediul în București, Calea Giulesti, nr. 105, ap. 23, sector 6, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/24295/2022, Cod Fiscal 47363258 prin evaluator autorizat ANEVAR : Scortescu Mihai, E-mail : mihai.scortescu@gmail.com.
- **Prezentul raport** estimeaza valoarea de piata a proprietatii rezidentiale ante mentionate conform Incheierii de desemnare din 17.07.2023 anexata la pag. **8-35**
- **Se evalueaza** : teren: 668 mp si casa batraneasca si cladiri anexe cu nr. cad. 58910-C1, CF 58910 in localitatea 1 Decembrie , Str I.L. Caragiale, Nr. 34, Jud. Ilfov cu urmatoarele suprafete : teren in suprafata de 668 mp si cladirile C1 - Ac = 108 mp, C2 - Ac = 45 mp, C3 - Ac = 40 mp conform Cartii Funciare, vezi pagina **8-36**.
- **Adresa imobil** : localitatea 1 Decembrie , Str I.L. Caragiale, Nr. 34, Jud. Ilfov, vezi harta de la pag. **8-26**.

Inspectia : Matarau Ion in calitate de debitor/oare au fost convocat/i prin Posta Romana convocarea fiind livrata si confirmata de primire. Convocarea a fost stabilita pentru data de 31.08.2023 ora 17:00, vezi AR la pag. **8-29**. Insectia s-a realizat in prezenta doamnei Udila insa avand in vedere ca din cele mentionate de doamna Udila referitor la decesul dlui Udila, nu am efectuat inspectia interioara a casei. Pozele sunt atasate la pag. **8-24**.

Mentiune* In cazul refuzului accesului din varii motive ce tin de debitor/creditor in incinta casei, procedura evaluarii continua in temeiul prevederilor art. 836 alin. (8) N.C.P.C... ”refuzul debitorului de a permite accesul in imobil in vederea evaluarii, nu impiedica evaluarea....”.

• CONSTATARI PRIVITOARE LA PROPRIETATEA IMOBILIARA :

- Conform tipologiei arhitecturale, imobilul este edificat Înainte de 1989 conform cu: Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022. Amplasamentul este pe o strada secundara, strada asfaltata cu o singura banda pe sens si care se infunda cu o alta proprietate rezidentiala.
- **Constatari in urma inspectiei**: imobilul are un regim de inaltime tip Parter utilizandu-se suprafata din acte a locuintei C1 in suprafata la sol (108 mp) din Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022 suprafata tuturor cladirilor (magazii si anexe) fiind : Ac la sol: 108 mp + 45 mp + 40 mp.

- **Mentiune** : este o casa veche fiind edificata in Înainte de 1989.
- La exterior se observa finisaje vechi, ferestrele sunt din pvc cu geam termopan. Curtea este amenajata cu alei betonate.
- Finisaje interioare : gresie, faianta: calitate standard
- Finisaje exterioare : finisaje vechi.
- La strada se observa camera de supraveghere.
- Utilitati pe strada: Ee 220, apa retea, fosa, gaze.
- Structura pe cadre din zidarie. Acoperisul este tip tabla zincata
- In baza de date <https://acp.imobiliare.ro/> au fost identificate tranzactii si oferte ale unor case similare, vezi harta anexata la pag. 8-26.

- **Scopul evaluarii** : informare in privinta valorii de piata pentru procedura de executare silita in Dosarul de executare nr 184/vb/2015. Raportul de evaluare nu valorifica niciun drept de proprietate, doar indica valoarea de piata/de circulatie a casei.
- **Valoarea de piata.** Acest tip al valorii nu se traduce prin valorificarea imediata a activului.
- Conform solicitarii de evaluare se urmareste estimarea "valorii de circulatie" care este similara "valorii de piata" (tip de valoare definit
- in standardele internationale de evaluare).
- **"Valoarea de circulatie"** nu este definita niciunde insa este perpetuata in cuprinsul legislatiei inclusiv in Codul Civil al Romaniei fiind cel mai probabil echivalentul **valorii de piata**. Pe cale de consecinta se estimeaza Valoarea de Piata considerand - se echivalentul Valorii de Circulatie. Valoarea de Piata dispune de variate metodologii de estimare in timp ce Valoarea de Circulatie nu are nicio definitie de clasificare si nici metodologie pentru calculatie.
- **Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr - o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- **"... dupa un marketing adecvat"**... inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piata. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este ca trebuie sa fi existat suficient timp ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti pe piata. Perioada de expunere are loc inainte de data evaluarii.
- **Principiul substitutiei** => niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ/proprietate imobiliara decat pentru unul cu utilitate similara si/sau echivalenta.
- **Data evaluarii** : 31.08.2023
- **Data inspectiei** : 31.08.2023
- **Data raportului** : 08.09.2023
- **Data convocarii** : 31.08.2023 ora 17:00
- **Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii** : 4,9412 lei
- **VALORILE DE PIATA ESTIMATE NU INCLUD TVA**
- **Valoarea rezultata in urma abordarii utilizate este :**
- **Abordarea prin comparatie de piata :**

Valoarea de piata (casa si teren) la 31.08.2023: 71.000 € ~ 350.825 lei

- **Sarcini** : BCR asa cum rezulta din Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022 anexat la pag. **8-36**
- **Abordările in evaluare** sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei.
- Metodologia aplicata este conforma cu Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR in vigoare, standardele si ghidurile SEV 100 (Cadrul general); SEV 101 (Termenii de referinta ai evaluării); SEV 102 (Documentare si conformare); SEV 103 (Raportare); (SEV 104 Tipuri ale valorii); SEV 105 – Abordari si metode de evaluare; SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare); GEV 630 (Evaluarea bunurilor imobile).
- Evaluatorul are competentele necesare in estimarea valorii proprietatii rezidentiale, valoare ce se bazeaza pe informatii de piata.
- Raportul de evaluare exprima punctul de vedere al pietei asupra valorii unei proprietati in urma aplicarii principiilor manifestate la momentul solicitarii opiniei. Evaluatorul constata, identifica comportamentele tipice pietei pe segmentul analizat si exprima sub forma de valoare nivelul cuantificabil in unitati monetare al unei proprietati.

Motivarea valorii : Din analiza de piata rezulta ca imobilul evaluat indica o valoare aproximativa de 639 €/mp de arie construita conform esantionului analizat in metoda comparatiei de piata. Practic valoarea este data de teren nicidecum de cladirea existenta.

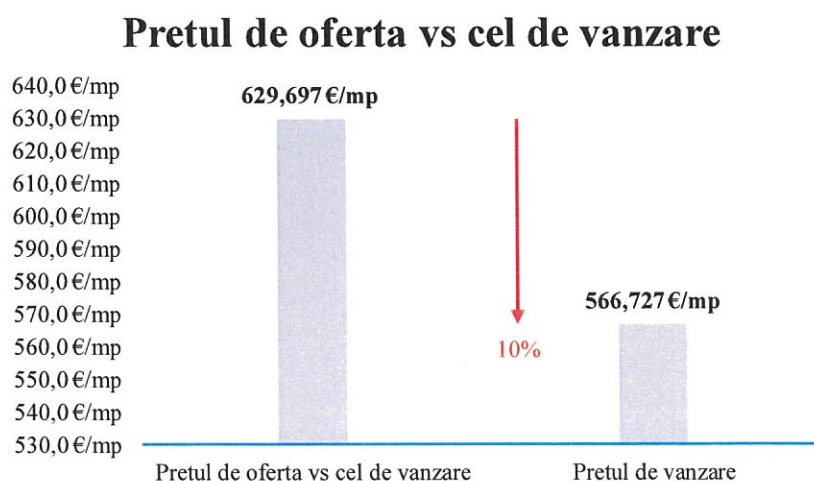
In analiza au fost preluate ofertele de vanzare inregistrate in baza de date <https://acp.imobiliare.ro/>.

Iata in graficul urmator esantionul de oferte de case similare amplasate in comuna 1 Decembrie. Mentionez ca preturile din grafic sunt inainte de negociere si/sau de confirmare a pretului de tranzactie, ceea ce presupune o marja minima de -5% - 10%.

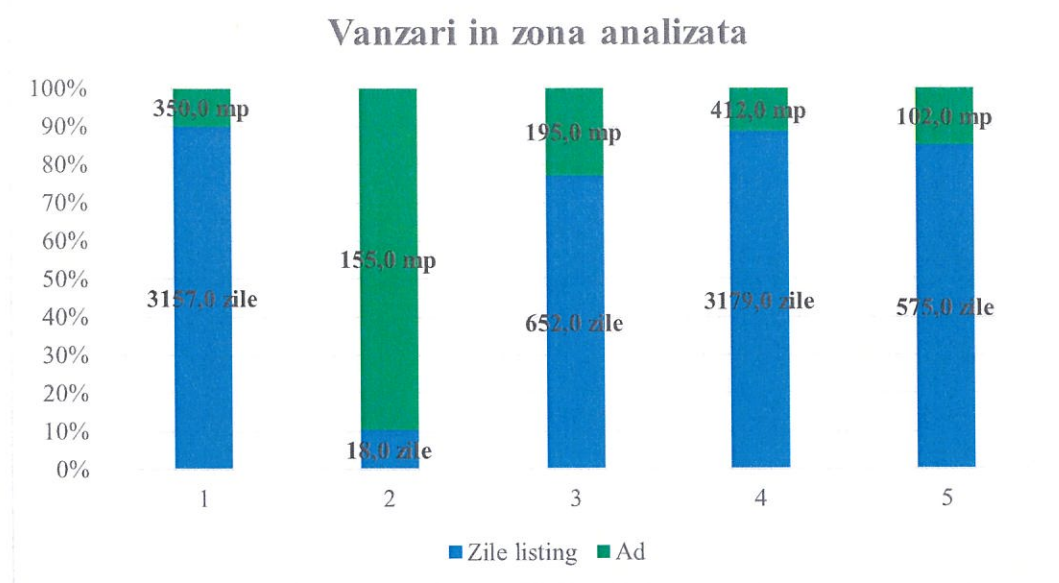
Tinand cont de cele mentionate mai sus, consider ca valoarea recomandata se incadreaza in limitele rezonabile ale pietei insa obtinerea acestei valori presupune respectarea conditiilor pietei altminteri va rezulta un alt tip de valoare, in general vanzarea intr-un interval de timp mai mic va indica o valoare de vanzare fortata.

Care este diferenta medie intre pretul de oferta si cel de tranzactionare ? cca 10%.

Tabel 1 _pretul de oferta vs cel de vanzare_



Tabel 2 _vanzari_in_zona_analizata



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. PARTILE :

2.1.1. CLIENTUL SOLICITANT SI DESTINATARUL LUCRĂRII

BEJ Cojocaru Bogdan Mihai cu sediul in strada Mihai Eminescu, nr 17, etaj 1, ap. 8, sector 1, Bucuresti.

2.1.2. DEBITOR :

dl. Matarau Ion cu ultimul domiciliu/sediu cunoscut in Bucuresti-051884, Str. Telita nr. 17A, bl. 119C, sc. 1, parter, ap. 1, Sector 5, dl. Costache Ionut Cristian cu ultimul domiciliu cunoscut in Bucuresti -050189, Str. Spatarul Preda nr. 20, bl. 97 A, sc. 2, ap. 54, Sector 5, cu ultimul domiciliu/sediu cunoscut in dl Udila Ioan cu ultimul domiciliu cunoscut in Bucuresti -050278, Str. Cornea Ion nr. 6A, Sector 5 si doamna Udila Maria cu ultimul domiciliu cunoscut in strada Ion Luca Caragiale, nr 34, comuna 1 Decembrie, judet Ilfov, cod - 077005.

2.1.3. CREDITOR :

Banca Comerciala Romana avand sediul in B-dul Regina Elisabeta nr. 5, Sector 3, Bucuresti -030016, identificata fiscal cu CIF 361757, nr de ordine la ORC J40/90/1991 cu sediul in B-dul Regina Elisabeta nr. 5, Sector 3, Bucuresti -030016.

2.1.4. DREPTUL DE PROPRIETATE :

Apartine sotilor Udila Ioan si Udila Maria conform Extrasului de CF nr 497614/25.11.2022 anexat la pag. **8-36.**

2.1.5. IPOTECA :

Sarcini in favoarea : BCR asa cum rezulta din Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022 anexat la pag. **8-36**.

2.1.6. RAPORT INTOCMIT DE

Membru corporativ : SC DCF Evaluari SRL, membru corporativ ANEVAR 0849, cu sediul în București, Calea Giulești, nr. 105, ap. 23, sector 6, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/24295/2022, Cod Fiscal 47363258 prin evaluator autorizat ANEVAR : Scortescu Mihai, E-mail : mihai.scortescu@gmail.com, conform Incheierii de desemnare din 17.07.2023 anexata la pag. **8-35**

2.2. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUĂRII

Informare in privinta valorii de piata pentru procedura de executare silita in Dosarul de executare nr 184/vb/2015 conform Incheierii de desemnare din 17.07.2023 anexata la pag. **8-35**.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE

Informatii rezultate in urma inspectiei si a culegerii datelor din acte si de pe teren : Imobilul conform extrasului de CF consta intr-un : teren: 668 mp si casa batraneasca si cladiri anexe cu nr. cad. 58910-C1, CF 58910 in localitatea 1 Decembrie , Str I.L. Caragiale, Nr. 34, Jud. Ilfov cu urmatoarele suprafete : teren in suprafata de 668 mp si cladirile C1 - Ac = 108 mp, C2 - Ac = 45 mp, C3 - Ac = 40 mp.

- Conform tipologiei arhitecturale, imobilul este edificat Înainte de 1989 conform cu: Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022. Amplasamentul este pe o strada secundara, strada asfaltata cu o singura banda pe sens si care se infunda cu o alta proprietate rezidentiala.
- **Constatari in urma inspectiei:** imobilul are un regim de inaltime tip Parter utilizandu-se suprafata din acte a locuintei C1 in suprafata la sol (108 mp) din Extrasul de CF nr 497614/25.11.2022 suprafata tuturor cladirilor (magazii si anexe) fiind : Ac la sol: 108 mp + 45 mp + 40 mp.
- **Mentiune :** este o casa veche fiind edificata in Înainte de 1989.
- La exterior se observa finisaje vechi, ferestrele sunt din pvc cu geam termopan. Curtea este amenajata cu alei betonate.
- Finisaje interioare : gresie, faianta: calitate standard
- Finisaje exterioare : finisaje vechi.
- La strada se observa camera de supraveghere.
- Utilitati pe strada: Ee 220, apa retea, fosa, gaze.
- Structura pe cadre din zidarie. Acoperisul este tip tabla zincata
- In baza de date <https://acp.imobiliare.ro/> au fost identificate tranzactii si oferte ale unor case similare, vezi harta anexata la pag. **8-26**.

Tabel 3 _Detalii_inspectie

ID	112
Sync_ID_Ins_EPI_2	89
Nr_cad	nr. cad. 58910
Adresa	I L Caragiale 34, localitatea 1Decembrie
Creat	45169,72047
Descriere	casa batraneasca edificata inainte de 1989
Inspectia in prezenta	doamnei Udila
Corp C1	C1;#C2;#C3
Strada	I L Caragiale
Data inspectiei	45169
Inspectie interioara	inspectia s-a realizat in prezenta debitorului;#insa tinand cont ca dl Udila a decedat nu am realizat inspectia interioara a casei
Stare tehnica	satisfacatoare
Finisaje la parter	gresie, faianta: calitate standard
Utilizare potentiala	rezidenta
PIF	Înainte de 1989
Acoperis	tabla zincata
Ferestre	tâmplăria din pvc cu geam termopan
Utilitati	Ee 220; apa retea; fosa; gaze
Dependinte garaj, magazie	magazie
Gard	soclu din zidarie si tesatura metalica
Finisaje exterioare	finisaje vechi
Numar etaje	P
Utilizare	rezidenta
Servituti	fara
Clasa cladire	rezidenta individuala
Acces la strada	strada asfaltata
Elemente structurale	zidarie portanta
Vecinatati	zona de case
Finisaje interioare	gresie, faianta: calitate standard
Solicitant evaluare	BCR
Utilizator evaluare	BEJ Cojocaru Bogdan Mihai

2.4. TIPUL VALORII

- “Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
 - „Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”
 - Temei legal : OG 24/2011
 - Metodologia aplicata este conforma cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- SEV 100 Cadrul general

SEV 101 Termeni de referinta ai evaluarii
SEV 102 – Documentare si conformare
SEV 103 – Raportare
SEV 104 – Tipuri ale valorii
SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

2.5. DATA EVALUARII SI RAPORTARII VALORII

- **Data evaluarii** : 31.08.2023
- **Data inspectiei** : 31.08.2023
- **Data raportului** : 08.09.2023
- **Data convocarii** : 31.08.2023 ora 17:00
- Curs valutar de referinta BNR la data 4,9412 lei
- Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la data evaluarii.

2.6. INSPECTIA :

Inspectia : Matarau Ion in calitate de debitor/oare au fost convocat/i prin Posta Romana convocarea fiind livrata si confirmata de primire. Convocarea a fost stabilita pentru data de 31.08.2023 ora 17:00, vezi AR la pag. **8-29**. Insectia s-a realizat in prezenta doamnei Udila inasa avand in vedere ca din cele mentionate de doamna Udila referitor la decesul dlui Udila, nu am efectuat inspectia interioara a casei. Pozele sunt atasate la pag. **8-24**.

Mentiune* In cazul refuzului accesului din varii motive ce tin de debitor/creditor in incinta casei, procedura evaluarii continua in temeiul prevederilor art. 836 alin. (8) N.C.P.C... ”refuzul debitorului de a permite accesul in imobil in vederea evaluarii, nu impiedica evaluarea....”.

2.7. TIPUL DE RAPORT

- Raport de evaluare explicit. Acest raport trateaza valoarea proprietatii functie de conditiile actuale ale pietei imobiliare cat si segmentului caruia este destinat. Descrierea principalelor capitole ale raportului :
 - ✓ SINTEZA LUCRARII
 - ✓ TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - ✓ PREZENTAREA DATELOR
 - ✓ ANALIZA DATELOR
 - ✓ PREZENTAREA REZULTATILUI, OPINIA EVALUATORULUI
 - ✓ ANEXE

2.8. SURSA INFORMATIILOR

- Cotatii de piata ale proprietatilor similare la nivelul zonei extinse pentru a surprinde tendintele pietei din aceasta arie imobiliara.
- Cotatiile de pret.
- Documentele legate de proprietate au fost furnizate de catre BEJ Cojocaru Bogdan Mihai
- Site - uri web ca sursa de informatii : <https://acp.imobiliare.ro/>, <https://flexmls.com/>
- Standardele ANEVAR in vigoare.
- INSSE