



Stimate Domn/Doamnă,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții instituțiilor abilitate, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea executării silite. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, a fost selectată valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Astfel, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate este de:

**132.000 EUR echivalent 656.462 LEI**

Valoarea se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota TVA și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă  
membru titular ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT / EXPERT TEHNIC JUDECĂTOR



# Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opinii și concluzii personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR sau absolvenți de master sau cursuri specializate în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă  
evaluator autorizat – EPI  
membru titular ANEVAR  
expert tehnic judiciar



# Sinteza evaluării

## Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie un teren în suprafață totală de 60.000 mp, situat în intravilanul localității Mihăilești, jud. Giurgiu. Terenul se află în proprietatea d-lui Stoican Andrei Valentin, drept de proprietate, titlu drept constatare, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1, și este înscris în CF 32770 Mihăilești, nr.cad. 2227-2402 din data de 23.09.2021.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra terenului.

## Beneficiarul raportului

Acest raport se adresează **CREDIT PLUS GULF LTD** în calitate de client și **BEJ COJOCARU BOGDAN MIHAI**, în calitate de destinatar și este realizat în dosarul de executare nr. 42534/2011.

## Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de piață a proprietății analizate în vederea executării silite. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară poate avea o altă valoare.

## Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii de piață a imobilului analizat, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general), pct. 29: „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.”

## Data evaluării

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 13.12.2024, când a fost efectuată și evaluarea. Raportul a fost întocmit în data de 27.12.2024.

## Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, și ținând cont de scopul evaluării și de caracteristicile proprietății imobiliare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață proprietății descrise este următoarea:

**132.000 EUR echivalent 656.462 LEI**

# Termenii de referință ai evaluării

## Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii. La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

## Identificarea clientului și a oricărui alți utiliza

Acest raport se adresează societății **CREDIT PLUS GULF LTD** în calitate de client și **BEJ COJOCARU BOGDAN MIHAI**, în calitate de destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

## Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop final estimarea valorii de piață a proprietății în vederea executării silite. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului, iar estimarea valorii de piață s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. Valoarea de piață se referă la proprietatea considerată în întregime și nu la valori obținute pentru elementele constitutive ale bunului, acestea neputând fi utilizate în alte evaluări.

## Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilul supus evaluării este un teren intravilan în suprafață totală de 60.000 mp, situat în intravilanul localității Mihăilești, jud. Giurgiu. Terenul se află în proprietatea d-lui Stoican Andrei Valentin.

În prezentul raport, s-au evaluat dreptul de proprietate absolut asupra terenului.

Nu am avut la dispoziție informații și documente legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă a fost cazul). De asemenea, nu am fost informați și nu am ținut seama de:

- închirieri sau alte limitări ale drepturilor ( uzufruct, comodat, ș.a) care să afecteze dreptul de proprietate;
- investiții (revendicabile) asupra proprietății evaluate din partea terților;
- limitări de utilizare ale cotelor părți indivize.

Asupra imobilului există sarcini: intabulare, drept de IPOTECĂ în favoarea CREDIT PLUS GULF LTD.

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

Toate informațiile și documentele au fost considerate credibile și corecte. Orice diferență față de situația luată în calcul de evaluator poate impune invalidarea prezentului raport și/sau refacerea lui pe noile informații.

### **Tipul valorii estimate**

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată valoarea de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general): „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.” De asemenea, pct. 35 din SEV 100 – Cadru general - prevede că ” Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

### **Data evaluării**

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs. Evaluarea proprietății s-a realizat la data de 13.12.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 13.12.2024 de către evaluator. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografii care prezintă situația de la data inspekției. Identificarea s-a realizat pe baza numerelor cadastrale. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

### **Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extras de carte funciară (2021);
- Constatări efectuate în teren;
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Cornelii Șchiopu, ANEVAR;
- Informații furnizate de site-uri de imobiliare, agenții imobiliare, publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Arhiva evaluatorului.

### **Ipoteze și ipoteze speciale**

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o abatere, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; Considerăm de asemenea că autorizarea, construcția și intabularea imobilului s-au realizat cu respectarea legislației în domeniu.
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Clientul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și faptice din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea proprietății a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2022:
- SEV 100 - Cadru general (IVS – Cadru General)
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 3)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **Descrierea raportului**

Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – Raportare - convenite în prealabil cu solicitantul. În aceste context, raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## **Moneda în care este exprimată valoarea**

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data evaluării, cursul de schimb fiind: 1 eur = 4.9732. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

## **Riscul evaluării**

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor. Se constată o piață relativ activă, oferta este medie, cererea zonală este mai redusă comparativ cu oferta, cu potențial de creștere limitat.

## **Probleme de mediu**

Evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.

# Prezentarea datelor

## Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată constă într-un teren în suprafață totală de 60.000 mp, situat în intravilanul localității Mihăilești, jud. Giurgiu. Terenul se află în proprietatea d-lui Stoican Andrei Valentin, drept de proprietate, titlu drept constatare, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1, și este înscris în CF 32770 Mihăilești, nr.CAD. 2227-2402.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra terenului.

## Date zonă, vecinătăți și amplasare

Imobilul este situat în intravilanul localității Mihăilești, în zona satului Chirculești (la o distanță de aproximativ 1,3 km de acesta). Zona de amplasare a proprietății este rurală, nedezvoltată. Potențialii cumpărători de terenuri în zonă sunt persoane fizice sau juridice care doresc achiziția unui teren în vederea exploatarea agricole.

## Descrierea terenului

Terenul prezintă următoarele caracteristici:

- categoria de folosință conform: curți construcții
- suprafață: 60.000 mp
- dimensiuni: 12,583 ml; 182,916 ml; 15,117 ml și 172,091 ml.
- forma dreptunghiulară, regulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces
- utilizare prezentă: teren arabil
- urbanism/restricții: nu este cazul.

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.

