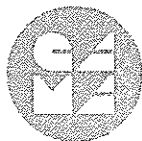

Raport de Evaluare

Locuință unifamilială

**Comuna Mogosoaia, str. Senatorilor, jud.
Ilfov, Tarla 56, Parcela 482/1 Lot 2**

**Dosar de executare nr. 46/2025
Client/Creditor: Garanti Bank SA
Debitor: Expert Nova Consultis SRL
Utilizator: BEJ Suci Dan Andrei**



GAMA REAL ESTATE S.R.L.

BUCUREȘTI, Sector 3, bd. Dăcehal, nr. 14, bl. S6, et. 6-7, ap. 21

T: +4 0741 80 00 83

E: evaluari@gamaestate.ro

*Datele, informațiile, formatul și conținutul Raportului de evaluare sunt
confidențiale, nu vor putea fi copiate în tot sau în parte și nu vor putea fi transmise
unor terți fără acordul prealabil scris al Evaluatorului și al Clientului.*

Dosar de executare nr. 46/2025
Client/Creditor: Garanti Bank SA
Debitor: Expert Nova Consultis SRL

La cererea dumneavoastră, am întocmit raportul de evaluare în vederea estimării **valorii de piață** la cea mai bună utilizare, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor (2025), pentru proprietatea imobiliară mai jos menționată (denumită în continuare **proprietatea subiect**).

Obiectul evaluat este reprezentat imobilul situat în comuna Mogosoaia, str. Senatorilor, jud. Ilfov, Tarla 56, Parcela 482/1 Lot 2, compus din:

- Teren cu destinație intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1.537,0 m², conform Extras de Carte Funciara;

*** Conform inspecției, pe amplasament se regăsește o construcție (locuință), neintabulată în cartea funciara, pentru care a fost prezentată doar Autorizație de construire, fără alte documente justificative (proiect arhitectural sau măsurători cadastrale). În lipsa documentelor justificative, suprafețele construcției au fost preluate din Autorizația de construire nr. 208 din 29.10.2020 emisă de Primăria Comunei Mogosoaia, fiind finalizată aprox. în anul 2022 (conform imaginii istorice satelit).

Proprietatea Subiect - Centralizator defalcăt pe fiecare nr. cadastral							
Nr. cadastral	Nr. C. Funciara	Arie teren	Destinație teren	Construcții edificate pe teren ***			
65978	65978 Mogosoaia (CF vechi 50074)	1.537,00 m ²	intravilan, arabil	Tip construcție	Ac	Ad	Aut
				Locuință neintabulată	242,22 m ²	476,36 m ²	371,00 m ²

Utilizarea desemnată / Scopul acestei evaluări este reprezentat de executarea silită.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

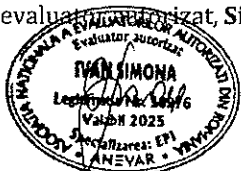
501.000 €
echivalent a 2.548.337 lei

* Prevederile aferente sintagmei „valoare de piață” din standardele de evaluare a bunurilor, aplicabile la data evaluării, se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul Civil.

De asemenea, valoarea de piață estimată a proprietății include și dreptul de proprietate asupra terenului.

Cu deosebită considerație,

evaluator autorizat, **Simona Ivan**



CUPRINS

I. SINTEZA RAPORTULUI.....	4
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1. Evaluatorul.....	6
2. Declarație privind evaluarea	6
3. Clientul (clienții) și utilizatorul desemnat	7
4. Scopul evaluării	7
5. Responsabilitatea față de terți.....	7
6. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.....	7
7. Tipul (tipurile) valorii utilizat(e).....	7
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora ..	8
9. Moneda evaluării	8
10. Data evaluării, data inspecției și data raportului.....	8
11. Drepturi de proprietate evaluate.....	9
12. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	9
13. Ipoteze și ipoteze speciale	9
14. Specialist	10
15. Factorii de mediu, sociali și de guvernare.....	11
16. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	12
17. Conformitatea cu SEV	12
18. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	12
19. Riscul de garanție	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	14
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	14
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	14
4. Informații despre amplasament.....	15
5. Descrierea construcțiilor	16
6. Starea tehnică generală și concluzii.....	17
7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	17
8. Date privind impozitele și taxele	17
IV. ANALIZA PIEȚEI.....	18
1. Definirea produsului imobiliar.....	21
2. Delimitarea pieței specifice	21
3. Analiza ofertei	21
4. Analiza cererii	23
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	23
6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	23
V. EVALUARE.....	25
1. Cea mai bună utilizare.....	25
2. Abordări ale valorii	25
3. Abordarea prin piață	25
4. Valoarea terenului.....	28
5. Abordarea prin venit.....	30
6. Abordarea prin cost.....	31
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	33
VII. ANEXE.....	34
1. Localizarea proprietății.....	34
2. Fotografii ale proprietății	35
3. Surse de informații	38
4. Documentele proprietății	76

I. SINTEZA RAPORTULUI

Dosar executare	46/2025 BEJ Suciú Dan Andrei		
Client/ creditor	Garanti Bank S.A.		
Utilizator	BEJ Suciú Dan Andrei		
Debitor	Expert Nova Consultis SRL		
Data raportului: 07.11.2025		Data inspecției: 05.11.2025	Data evaluării: 05.11.2025
Evaluator	GAMA Real Estate SRL, membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0814 Ivan Simona, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie nr. 18976		
Tip proprietate	Teren+construcție (locuinta)		
Status: Finalizat	Tip Constructiv: Beton armat		
Adresa proprietății	comuna Mogosoaia, str. Senatorilor, jud. Ilfov, Tarla 56, Parcela 482/1 Lot 2		
Amplasare / Cartier	Zona mediana / Mogosoaia	Codul postal: 077135	
Nr. cadastral: 65978		Nr. carte funciară: 65978 Mogosoaia	
Anul (PIF)	2022 (conform imaginii satelitare).		
Regim de înălțime¹	Sp+P+1E+M (conform AC 208/29.10.2020 emisa de Primaria Comunei Mogosoaia)		
Utilități (fara inspectie interioara)	Apă (put), canalizare (fosa), energie electrică, gaze naturale (CT).		
Finisaje (fara inspectie interioara)	Estimate la un nivel mediu.		
Suprafețe	Construcții***	Au = 371,00 m²	Ac= 242,22 m²
	Teren	Ad= 476,36 m²	
Anexe	Garaj	Da, încorporat in constructia principala, fiind identificate 2 usi batante.	
	Sp. depoz.	Nu	
Proprietatea Subiect - Centralizat si defalcat pe fiecare nr. cadastral			
Nr. cadastral	Nr. C. Funciară	Arle teren	Destinație teren
65978	65978 Mogosoaia (CF vechi 50074)	1.537,00 m²	intravilan, arabil
		Construcții edificate pe teren ***	
		Tip construcție	Ac
		Locuinta neintabulata	Ad
			Aut
			371,00 m²
Acces imobil	drum public pietruit / str. Senatorilor		
Certificat energetic	n/a		
Clasa energetica (A - G):	-	Consum anual (kwh/m2an): n/a	
Clasa pt. emisiile de CO2 (A - G):	n/a	Indice de emisii CO2 (kgco2/m2an): n/a	
Dr. proprietate deținut: pers. juridica	Expert Nova Consultis SRL, în cotă determinată de 1/1 Considerat deplin.		
Utilizare existentă	rezidențială		
Curs de schimb valutar	5,0865		
VALOAREA DE PIAȚĂ	501.000 € 2.548.337 lei		
Teren	175.000 €	890.138 lei	114 €/m²
Construcții	326.000 €	1.658.199 lei	684 €/m² constr.
* Defalcarea valorii de piață pe teren și construcții a fost efectuată strict pentru ordin procedural.			
Sarcini înregistrate	DA - Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă și ca liberă de sarcini, fără piedici de niciun fel în tranzacționare. Pentru evidențierea sarcinilor înscrise, a se vedea extrasul de carte funciară anexat.		

¹ Regimul de înălțime al clădirii conform celor observate din exterior (de la nivelul drumului de acces) este estimat a fi Sp+P+E.

Observații	***Conform inspecției, pe amplasament se regăsește o construcție (locuință), neintabulată în cartea funciara, pentru care a fost prezentată doar Autorizație de construire, fără alte documente justificative (proiect arhitectură sau măsuratori cadastrale). În lipsa documentelor justificative, suprafețele construcției au fost preluate din Autorizația de construire nr. 208 din 29.10.2020 emisă de Primăria Comunei Mogosoaia, fiind finalizată aprox. în anul 2022 (conform imaginii istorice satelit). Având în vedere prevederile art. 814 alin 3 și art. 815 - Cod de Procedură Civilă, aportul valoric al construcțiilor neintabulate identificate pe terenul subiect a fost luat în considerare (<i>în ipoteza posibilității actualizării documentației cadastrale / intrării în legalitate</i>), fără a fi luate în calcul alte costuri suplimentare (cost autorizare / intabulare / eventuale amenzi pentru intrare în legalitate). La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul imobilului, nivelul de finisare, precum și instalațiilor funcționale fiind estimate conform celor observate din exterior, iar datele utilizate sunt conforme celor ce au putut fi obținute până la data evaluării (puse la dispoziție, cf. Cod PrCiv). În lipsa accesului la interior, evaluarea s-a realizat în ipoteza unui imobil ce beneficiază de finisaje și instalații funcționale estimate la un nivel mediu (vz. detalii Cap. III.5).
În speranța că informațiile și datele furnizate vor satisface toate exigențele părților implicate, vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre.	

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Evaluatorul

GAMA Real Estate S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. **Autorizație 0814**, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor în vigoare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de **Ivan Simona**, în calitate de evaluator autorizat, cu specializarea **EPI** (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. **18976**, valabilă la data evaluării.

Afirmațiile prezentate și susținute în cadrul Raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, iar analizele, opiniile și concluziile sunt limitate de ipotezele și ipotezele speciale semnificative detaliate în cuprinsul acestui document. De asemenea, menționez că nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul / bunurile ce fac obiectul evaluării și nici față de părțile implicate.

2. Declarație privind evaluarea

Prin prezenta, evaluatorul/ii care semnează mai jos, declară următoarele:

- ✓ Nu am niciun interes personal prezent sau viitor legat de activul ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardelor de Evaluare a bunurilor în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Cu deosebită considerație,

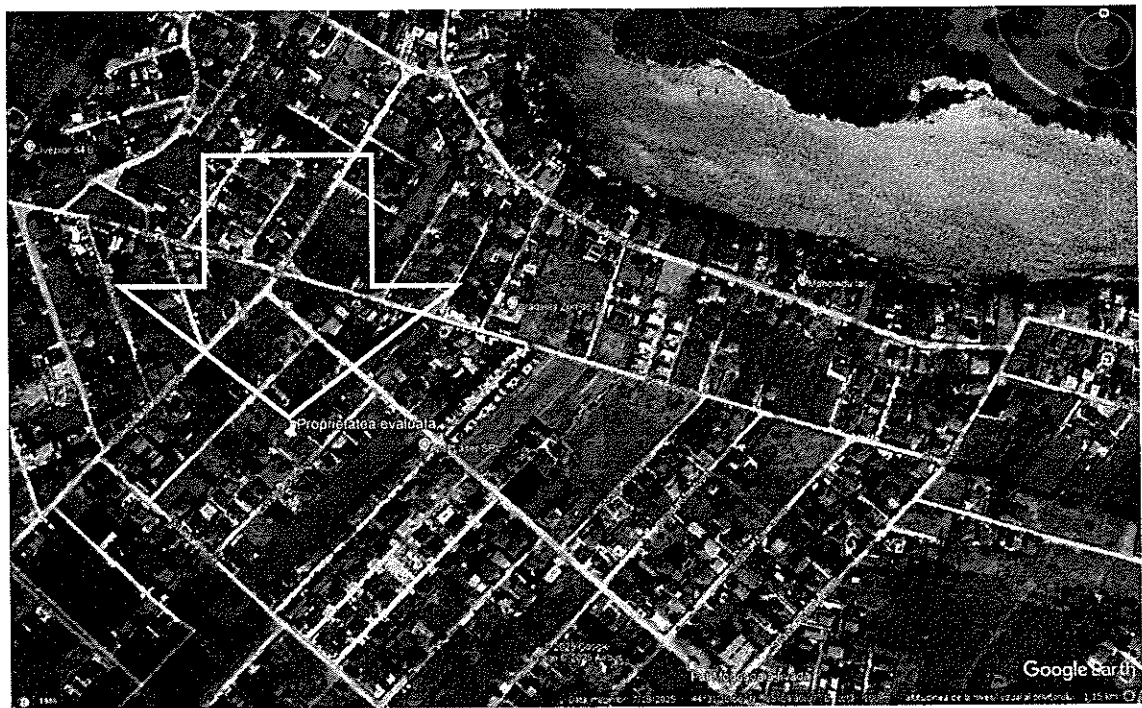
evaluator autorizat,
Ivan Simona



Administrator
GAMA Real Estate S.R.L.

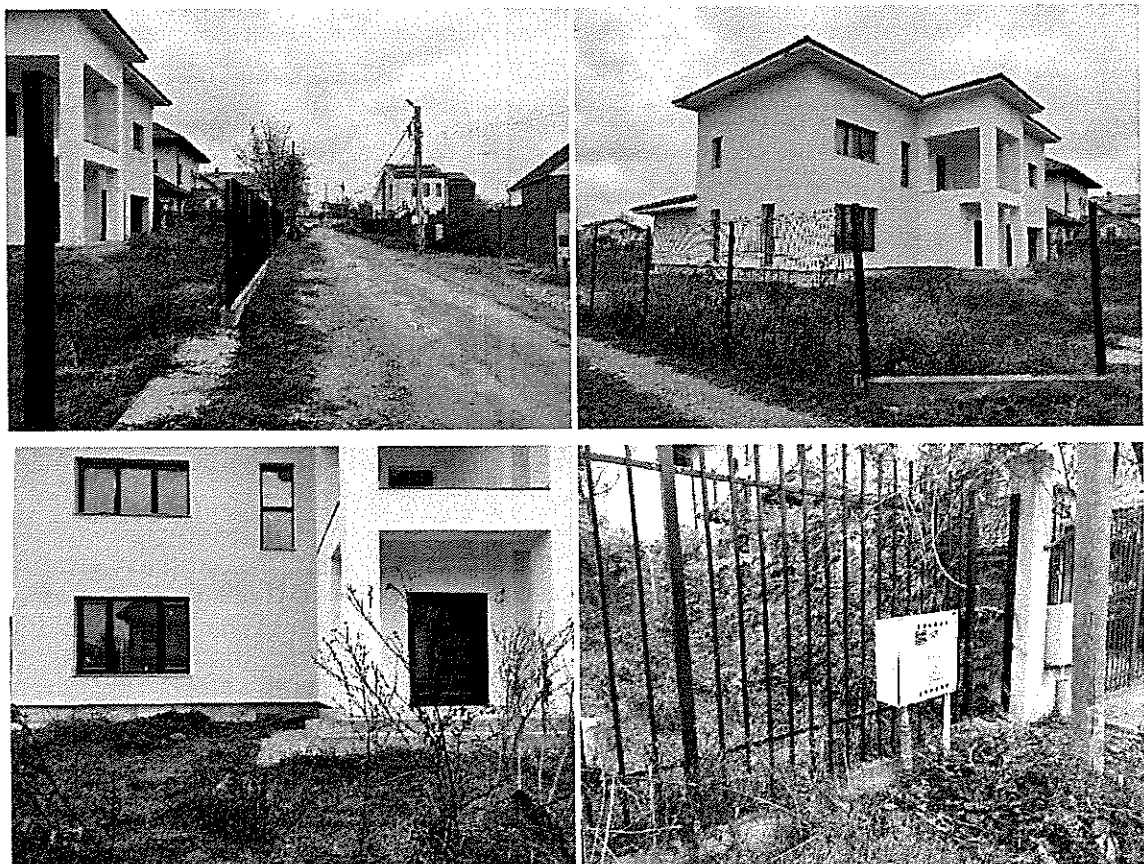


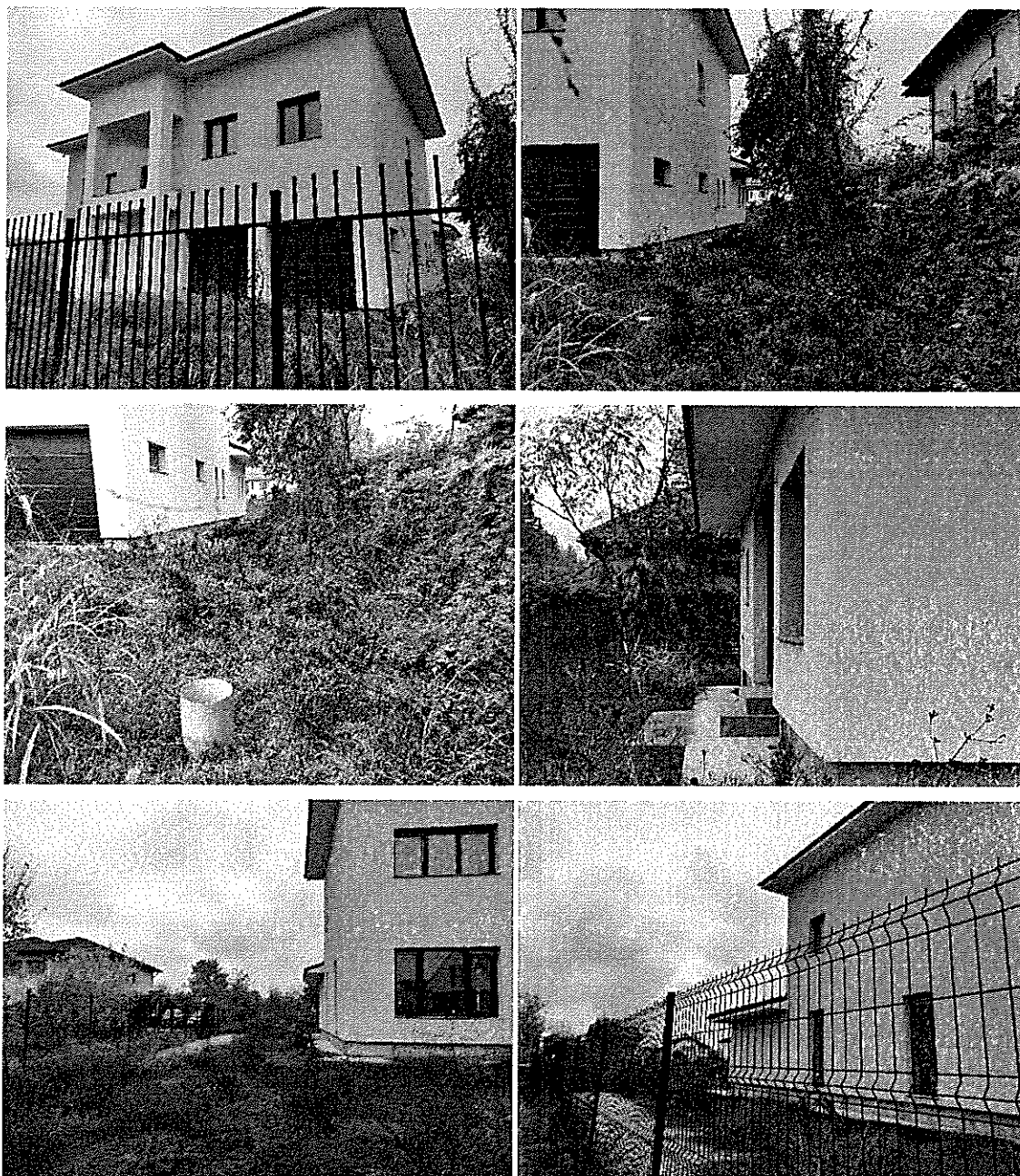
Digitally signed
by Marian Pasu
Date: 2025.11.09
13:34:41 +02'00'

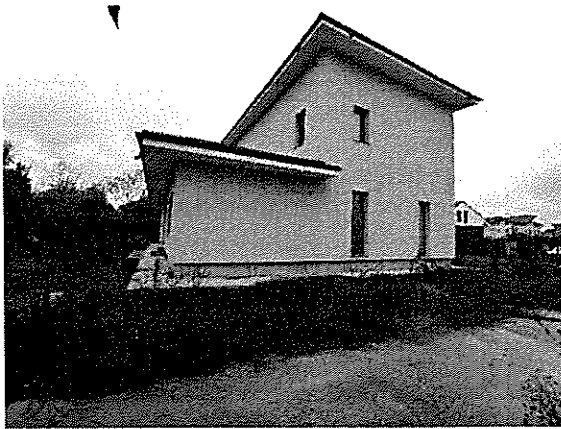


Sursa: Google Earth

2. Fotografii ale proprietății







3. Surse de informații⁴

Oferte de vanzare teren:



Sursa: Google Earth

Comparabila A-01-teren: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mogosoia-2300mp-45779364>

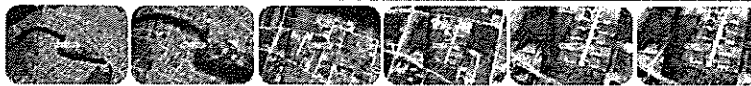
Mogosoia 2.300 Mp str. Eugen Barbu

Mogosoia - Județul Ilfov - Vaz Huta

299.000 €

130 € / mp

Rate de la 6.373 RON/lună simulează credit



Sup. teren: 2.300 mp
Tip: Construcție

Partener Imobiliare.ro Finance



Silviu Malaescu

Partener Casa.ro, PRO

GALAXY IMOB (PRO)



0752139383

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Facebook

Twitter

Instagram

WhatsApp

Reportează anunț



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

⁴ Conform verificărilor efectuate în piață, proprietățile comparabile sunt reale, iar informațiile suplimentare cu privire la caracteristicile fizice, au fost confirmate telefonic de vânzători. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate în anunțurile analizate și prezentate la Cap. VII.3.