

Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie un apartament cu 2 camere (S_u : 56,17 mp + 2 balcoane în suprafață de 5,68 mp), situat în București, B-dul Timișoara nr.103E, Corp A, Sc.2, Et.3, Ap.127. Apartamentul se află în proprietatea d-lui Vladutu Daniel și al d-nei Vladutu Viorica, drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, cota de valmasie de 1/1 conform extrasului de CF nr. 214577, nr. cad. 214577 - C2 – U127 din data de 05.05.2023.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra apartamentului.

Beneficiarul raportului

Acest raport este adresat **CREDIT PLUS (GULF) LTD** în calitate de client și **BEJ COJOCARU BOGDAN MIHAI**, în calitate de destinatar și este realizat în dosar de executare nr. 11/2023.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în procedura de executare 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 – Cadru 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

Inspekția proprietății s-a realizat din exterior în data de 06.07.2023, când a fost efectuată și evaluarea. Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 26.07.2023.

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:

73.000 EUR echivalent 361.182 LEI

Valoarea nu este afectată de cota TVA

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 oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează **CREDIT PLUS (GULF) LTD**, în calitate de client și **BEJ COJOCARU BOGDAN MIHAI**, în calitate de destinatari și este 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 procedura de executare silită. 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 reprezentat de un apartament cu 2 camere situat în București, B-dul Timișoara nr.103E, Corp A, Sc.2, Et.3, Ap.127, sector 6. Apartamentul se află în proprietatea d-lui Vladutu Daniel și al d-nei Vladutu Viorica, drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, cota de valmasie de 1/1 conform extrasului de CF nr. 214577, nr. cad. 214577 - C2 – U127 din data de 05.05.2023.

În prezentul raport, s-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra apartamentului.

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 un drept de ipotecă în favoarea CREDIT EUROPE ROMANIA SA.

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 – Cadrul 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 06.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată din exterior la data de 06.07.2023 de către evaluator. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspekției. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografiile care prezintă situația de la data inspekției. 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, neexpușe 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 (2023);
- Constatări efectuate în teren;
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu 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;
- Inspekția proprietății s-a realizat doar din exterior, finisajele interioare au fost considerate medii;
- 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 factice 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 distribuire a valorii pe interese fracționare 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 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 3)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- 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 inspecției, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9507 LEI. 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 activă, oferta este medie, cererea zonală este mai redusă comparativ cu oferta, cu potențial de creștere moderat.

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 în apartament cu 2 camere (Su: 56,17 mp), situat în București, B-dul Timișoara nr.103E, Corp A, Sc.2, Et.3, Ap.127, sector 6. Apartamentul se află în proprietatea d-lui Vladutu Daniel și al d-nei Vladutu Viorica, drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, cota devalmasie de 1/1 și este înscris în CF nr. 214577, nr. cad. 214577 - C2 – U127.

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea evaluată este amplasată în București, în Cartierul Brâncuși. Zona de amplasare a proprietății este preponderent rezidențială, în vecinătate predominând blocuri cu regim de înălțime P+4E și P+12E și prezintă un interes moderat în rândul cumpărătorilor. Potențialii cumpărători sunt persoane care doresc achiziționarea unui apartament cu 2 camere și relocarea în zona vizată. Zona beneficiază de:

- Unități de transport în comun – autobuz 168 - stația Cartier Constantin Brâncuși se află la aprox. 180 m;
- Unități comerciale (Kaufland-Brâncuși și Mega Image), unități de învățământ (Colegiul Național Elena Cuza, Grădinița Nr. 208 și Școala Gimnazială Nr. 206);
- Rețea de apă, energie electrică, gaz, canalizare, telefonie, cablu tv, internet.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Clădirea de bază are un regim de înălțime 2S+D+P+12 E+13R și a fost edificată aprox. între anii 2005-2010. Soluția constructivă a clădirii cuprinde: fundații continue și structură și închideri din beton armat, acoperiș tip terasă acoperit cu membrană bituminoasă. Ușa de acces în bloc este din PVC cu geam termopan. Holurile și casa scării au pardoseli din gresie. Finisajele de pe holuri și casa scării sunt într-o stare generală bună.

Accesul la imobil se realizează din Aleea Cumințenia Pământului, drum public asfaltat cu o bandă pe sens.

Apartamentul evaluat este amplasat la etajul 3, este semidecomandat și compus din 2 camere, bucatărie, baie, debara, și 2 balcoane (5,68 mp) având o suprafață utilă de 56,17 mp. Apartamentului îi revine o cotă parte de 10,46 teren din total. Ușa de acces în apartament este metalică.

În vederea evaluării s-a considerat că finisajele interioare sunt de calitate medie și proprietatea este racordată la rețelele publice de utilități disponibile în zonă.