

Către:

BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI "COJOCARU BOGDAN MIHAI"

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

1.1.1 Obiectul evaluării

Obiectul prezentei evaluări este proprietatea imobiliară reprezentând:

- apartament cu doua camere si dependințe

1.1.2 Descriere juridică

Proprietatea imobiliară evaluată este descrisă conform CF după cum urmează:



A. Partea I. Descrierea imobilului						
Unitate individuală			Nr. CF vechi:448/XXVIII/N			
Adresa: Loc. Giurgiu, Str Bucuresti , Bl. 6/300, Sc. A, Et. 7, Ap. 28, Jud. Giurgiu						
Părți comune: intrare , casa scarii , subsol						
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 333/-/28	-	50		7,68	Apartament compus din 2 camere + dependințe si logie in su de 49.95 mp

Conform acestui Extras de Carte Funciară prezentat și anexat sunt înscrise sarcini:

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
26403 / 29/05/2008 Contract De Ipoteca nr. 1309/2008 emis de BNP Ciobanu Victor;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:44900 EUR plus dobanzile aferente, alte costuri si comisioane 1) SC BANCPOST SA, Sucursala Giurgiu OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 448/XXVIII/N)	A1 / C.4,C.2,C.5
C2 Se noteaza interdicțiile de instrainare , grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, extindere, construire OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 448/XXVIII/N)	A1 / C.4,C.5
47996 / 22/05/2023 Hobarare judecatoreasca nr. 5648, din 09/12/2022 emis de judecatoria Giurgiu;	
C5 Se noteaza anulara Actului administrativ sub nr 13619/17.07.2019, in dosar de executare nr 392/vb/2014, precum si reactivarea ipotecii de sub C.1, contract de ipoteca nr. 1309/2008 in favoarea SC BANCPOST SA, urmare a repunerii partilor in situatia anterioara	

1.1.3 Dreptul de proprietate evaluat

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 către BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC "COJOCARU BOGDAN MIHAI".

Scopul evaluării este informarea solicitantului și Utilizatorului 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 niciun 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-a solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care excedă 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 nu s-a aplicat deoarece am considerat ca datele obținute în cadrul abordării prin piața sunt suficiente.

Abordarea prin cost nu s-a aplicat deoarece nu este relevantă.

1.1.6 Standarde utilizate. Tip valoare

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

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

¹ nepuse la dispoziția evaluatorului

📖 Valoarea de piață² 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"³, 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

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente. Inspectia s-a efectuat atat la exterior cat si la interior.

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
- 📖 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:

51.000 Euro (253.812 Lei)

- Curs valutar la 25.01.2024 – 1 Euro = 4,9767 Ron
- Indisponibilitatea și lipsa de la inspecție a proprietarului a condus la situația ca evaluatorul să extrapoleze datele aferente imobilului în baza documentelor existente, a evidențelor zonelor inspectate și a ipotezei de stăpânire, utilizare și întreținere normal urbană a imobilului.
- Valoarea raportată a fost estimată utilizând în analiza comparativă date despre tranzacții/oferte înregistrate între persoane fizice, pe piața imobiliară specifică, majoritatea unităților locative fiind oferite/tranzacționate de către persoane fizice (proprietarul apartamentului este persoana fizică);
- Valoarea conține și cotele de teren aferente apartamentului și considerate ca fiind în componența acestuia;
- 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 limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

² Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), fiind definită astfel:

📖 „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

³ nedefinită de standardele de evaluare, dar uzitată ca terminologie în procedură

1.1.10 Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC EVAL TRANSILVANIA SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0560, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale.

Certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce ne 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 să favorizeze clientul sau vreo parte implicată. Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

Inspekția exterioară a proprietății a fost realizată fără reprezentanți ai proprietarului.

În lipsa posibilității de a primi informații de la proprietar și prezentarea de către acesta a interiorului apartamentului, evaluatorul a apelat la informații publice și/sau din documente anterioare (la care s-a făcut referire pe parcurs și anexate prezentei).

În această situație s-au generat ipotezele necesare, neîndeplinirea lor totală sau parțială impunând reanalizarea valorii prin prisma noilor date care au fost puse la dispoziție și care certifică faptele și elimină ipoteza de lucru generată anterior din lipsa informației.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspekție 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).

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului/utilizatorului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezentul raport de evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare). La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri autorizați ai ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară realizării prezentei evaluări.

Evaluator autorizat,
Alexandra Neagu
membru ANEVAR, LEG. NR. 12932



A. Neagu

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC EVAL TRANSILVANIA Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0560, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

- ✓ Solicitantul/Utilizatorul: BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESCI " COJOCARU BOGDAN MIHAI"

Prezentul raport nu este destinat pentru oricare alte persoane și/sau pentru orice alt scop⁴, iar evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea decât pentru utilizatorii desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării. Utilizarea evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și Utilizatorului prezentului raport cu privire la valoarea de piață⁵ 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

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu dosarul de executare silită mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

⁴ Altul decât cel definit pe parcurs

⁵ Asimilată cu "Valoarea de circulație" (nedefinită de standardele de evaluare), dar uzitată ca terminologie în procedură

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 "valoarea de piață"

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Proprietatea imobiliară evaluată este descrisă conform CF după cum urmează:

A. Partea I. Descrierea imobilului						
Unitate Individuală			Nr. CF vechi: 448/XXVIII/N			
Adresa: Loc. Giurgiu, Str Bucuresti, Bl. 6/300, Sc. A, Et. 7, Ap. 28, Jud. Giurgiu						
Părți comune: intrare, casa scării, subsol						
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 333/-/2B	-	50		7,68	Apartament compus din 2 camere + dependinte si logie in su de 49,95 mp
B. Partea II. Proprietari și acte						
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale					Referințe	
26402 / 29/05/2008						
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1307/2008 emis de BNP Ciobanu Victor;						
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MANCIU CLAUDIU CONSTANTIN, necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 448/XXVIII/N)					A1 / B 6
30105 / 05/04/2021 Plangere Impotriva Incheierii nr. 30105/05.04.2021 inregistrata de JUDECATORIA GIURGIU la data de 30.07.2021						
Hotarare Judecatoreasca nr. 37, din 14/01/2020 emis de Judecatoria Giurgiu in dosar nr 10433/236/2019; Certificat Grefa nr. 10433/236/2019, din 19/10/2020 emis de Tribunalul Giurgiu; Hotarare Judecatoreasca nr. 719, din 30/09/2020 emis de Tribunalul Giurgiu in dosar nr 10433/236/2019;						
B5	Se noteaza respingerea cererii de reexaminare la incheierea de respingere nr 8290 din 05.02.2021					A1
47996 / 22/05/2023						
Hotarare Judecatoreasca nr. 5648, din 09/12/2022 emis de Judecatoria Giurgiu;						
B6	Se noteaza anulara Actului administrativ sub nr 13619/17.07.2019, in dosar de executare nr 392/vb/2014, precum si radierea proprietarului tabular DOBRESCU PETRISOR FLORINEL si intabularea dreptului de proprietate in favoarea MANCIU CLAUDIU CONSTANTIN urmare a repunerii partilor in situatia anterioara					A1

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică a proprietății evaluate

Conform acestui Extras de Carte Funciară prezentat și anexat sunt înscrise sarcini, de care s-a făcut abstracție.

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

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință)