



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar de executare nr. 28/2024

PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA NR. 1

Emisa azi 29.04.2025

Subsemnata VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, executor judecătoresc, în baza încheierii de încuviințare a executării silite nr. 28/2024 din 31.01.2024 pronunțată de Judecătoria BUFTEA în Dosar nr.2891/94/2024 și a titlului executoriu Contract de asistență juridică nr. 2990899/2022, Act aditional la ctr. 2990899/2022 din 31.12.2022, Contract de asistență juridică nr. 3129881/2023 și INCHEIEREA nr. 28/2024 din 15.02.2024, la solicitarea creditoarei Cabinet de Avocat SIMONA BARASCU, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedura în Bd. Națiunile Unite, nr. 1, bl. 108A, et. 8, birou A8, GEMENII CENTER, Sector 5, București împotriva debitorilor HOME ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Sat Tau Bistra - 517782, nr. 26, Comuna Sugag, Județul Alba, HOME ART DEVELOPMENT S.R.L. cu sediul în Ghermanesti - 077170, Str. Piatra Craiului, nr. 20, Comuna Snagov, Județul Ilfov și ENACHE Marinica cu domiciliul în Sat Tau Bistra - 517782, nr. 26, Comuna Sugag, Județul Alba, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINTA GENERALA CA:

În data 20.05.2025 ora 13:00 va avea loc în București, Bd. C. Coposu, nr.5, bl. 103, sc.3, et. 2, ap.54, sector 3, la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Florești-Stoenesti - 087075, Județul Giurgiu, imobil înscris în C.F. nr. 31990, localitatea Florești-Stoenesti, nr. cadastral 515, compus din TEREN ARABIL ÎN SUPRAFATA DE 2000 MP.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 48.381,00 lei și a fost stabilit de DCF EVALUARI SRL, prin evaluator autorizat ANEVAR Scortescu Mihai.

Prețul de pornire/începere a licitației este de 48.381,00 Lei.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandat, mandatul va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorii nu pot licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul unic de consemnări nr. RO12 BREL 0002 0002 3722 0101, deschis la Libra Internet Bank SA - AG DECEBAL, aparținând B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, având C.I.F. 21267958, până în ziua premergătoare licitației, o garanție de participare de lei reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respectiv recipisa /O.P. în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și 1) și art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe B.I./C.I., iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ.

10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

11. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 845 alin. (5) C.proc.civ. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C./O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ.

15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 849 alin. (2) C.proc.civ.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului.

17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în 7 exemplare pentru:

1) - Dosar execuțional nr. 28/2024;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;

2) - la sediul organului de executare

3) - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Buftea

4) - la locul situării imobilului urmarit;

5) - la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către;

6) - creditoarea Cabinet de Avocat SIMONA BARASCU

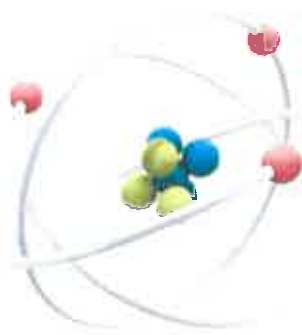
7) - debitorii HOME ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Sat Tau Bistra - 517782, nr. 26, Comuna Sugag, Județul Alba, HOME ART DEVELOPMENT S.R.L. cu sediul în Ghermanesti - 077170, Str. Piatra Craiului, nr. 20, Comuna Snagov, Județul Ilfov și ENACHE Marinica cu domiciliul în Sat Tau Bistra - 517782, nr. 26, Comuna Sugag, Județul Alba;

- organe fiscale locale

Publicația se va afișa pe www.unejr.ro și într-un ziar de circulație națională.

Executor judecătoresc
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN





Nr. 217 BEJPV/16.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

Dosarul de executare nr 28/2024

Proprietate agricola:

Teren extravilan arabil in Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu; Ster = 2000

mp; nr. cad. 515; CF 31990

CREDITOR : Cabinet de Avocat Simona Barascu

DEBITOR: HOME ART CONSTRUCT SRL

PROPRIETAR/I : HOME ART CONSTRUCT SRL

UTILIZATOR RAPORT EVALUARE : B.E.J. Parvan Violeta

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR : SC DCF Evaluari SRL

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului. Dreptul de autor asupra raportului este recunoscut si garantat in conditiile legii 8/1996. Utilizatorul raportului este B.E.J. Parvan Violeta. Pentru terte parti posesia acestui raport are un rol strict informativ.

CUPRINS

1. SINTEZA LUCRARI	5
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	9
2.1. PARTILE :	9
2.2. PROPRIETARI	9
2.3. UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORT EVALUARE	10
2.4. IPOTECA :	10
2.5. RAPORT INTOCMIT DE	10
2.6. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUĂRII	10
2.7. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE	10
2.8. TIPUL VALORII	11
2.9. DATA EVALUARII SI RAPORTARII VALORII	11
2.10. INSPECTIA :	12
2.11. TIPUL DE RAPORT	12
2.12. SURSA INFORMATIILOR	12
3. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE	12
4. PREZENTAREA proprietatii imobiliare	14
4.1. AMPLASAMENT	14
4.2. ZONA DE AMPLASARE	14
4.3. UTILIZAREA ACTUALA	14
4.4. PIATA SPECIFICA A PROPRIETATII IMOBILIARE	14
4.5. OFERTA DE BUNURI SIMILARE	15
4.6. CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	17
4.7. ECHILIBRUL PIETEI	17
5. EVALUAREA proprietatii imobiliare	18
5.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE	18
6. PREZENTAREA REZULTATULUI, OPINIA EVALUATORULUI	21
7. ANEXE	22

Catre : B.E.J. Parvan Violeta si Cabinet de Avocat Simona Barascu

Stimate client

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator Scortescu Mihai, legitimatie 16000/2025 conform Incheierii de desemnare din 05.12.2024 in vederea estimarii **valorii de piata** pentru : teren extravilan arabil, proprietate situata in intravilanul localitatii Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu in subzona "V" asa cum mi-au mentionat reprezentantii departamentului Urbanism din Primaria Floresti - Stoenesti in data 16.04.2025.

Mentionez ca scopul raportului este informarea partilor privind valoarea de piata a proprietatii mentionata anterior in procedura executarii silite in Dosarul de executare nr 28/2024.

Prezentul raport nu valorifica activele mentionate, raportul estimeaza " valoarea de piata ", valorificarea nefiind in atributiile evaluatorului. Evaluarea unor active este doar o secventa din procedura executarii silite si are un scop informativ pentru partile implicate in sensul ca piata, adica cererea si oferta vor indica cuantumul valorii de piata in urma valorificarii.

Conform solicitarii de evaluare se urmareste estimarea " valoarea de piata " (tip de valoare definit in standardele internationale de evaluare).

"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."

"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 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

Utilizarea prezentului raport de evaluare apartine exclusiv B.E.J. Parvan Violeta. Pentru terte parti mentionate in raport, posesia are un scop strict informativ fara drept de utilizare in alte scopuri. Utilizarea raportului in alte scopuri atrage raspunderea civila si/sau penala a tertului functie de utilizarea in alte scopului fata de cel declarat, implicit de efectele generate. Acest raport de evaluare se utilizeaza doar in scopul estimarii valorii de piata pentru scopul declarat.

Valoarea de piata este o estimare si totodata un reper in cadrul procedurii de executare silita.

De mentionat ca valoarea de piata s - a calculat pe datele si informatiile existente la momentul evaluarii. Ulterior predarii raportului de evaluare, rezultatul/pretul ce va rezulta in urma licitatiei va depinde de perceptia participantilor de pe piata, de contextul valorificarii.

Evaluatorul estimeaza o valoare de piata pentru procedura executarii silite insa nu garanteaza pretul obtenabil intrucat depinde de cererea existenta pentru proprietatea imobiliara si de procedura de valorificare rapida ceea ce presupune scaderi ale pretului de pornire.

Valoarea de piata nu se traduce prin vanzarea imediata a proprietatii din patrimoniul clientului/debitorului. Nerespectarea conditiilor pietei nu va conduce la obtinerea nivelului valorii de piata.

Numerotarea anexelor porneste de la pagina 22.

DECLARATIA DE CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR

Prin prezenta, Evaluatorul declara ca raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu cerintele etice si profesionale continute de codul etic al profesiei de evaluator autorizat si cu Standardele de Evaluare in vigoare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (A.N.E.V.A.R.).

Raportul de evaluare a fost realizat in conformitate cu cerintele „Codului etic al profesiei de evaluator”

Aprilie 2025

Evaluator Autorizat
Scortescu Mihai, legitimatie 16000/2025



1. SINTEZA LUCRARIII

- **Mentione*** Raportul de evaluare nu este un act juridic, nu tine loc de act de vanzare cumparare si/sau substitut al dreptului de proprietate. Acesta nu solutioneaza eventuale probleme de natura juridica doar indica valoarea activelor la data evaluarii in baza unor ipoteze definite in prezentul raport.
- Valoarea de piata estimata in acest raport nu are legatura cu nicio valoare a ce apare sau poate aparea in alte documente. Tranzactiile se stabilesc de partile implicate pe baza diferitelor criterii ce pot coincide cu cele de piata sau nu. In analiza de mai jos se aplica principiile si perceptiile pietei si nu cele particulare, specifice partilor implicate care de altfel nu sunt interzise adica un vanzator poate sa vanda la orice pret doreste, aceasta nu inseamna ca preturile extreme sunt cuprinse in definitia valorii de piata, din contra sunt alte tipuri de valori definite in Standardele Internationale de Evaluare a Bunurilor 2022.
- Valoarea de piata estimata nu are un caracter obligatoriu, este doar o referinta pentru partile implicate. Partile au dreptul sa solicite multiple evaluari pentru a intra la masa negocierilor.
- In cazul in care proprietatea se valorifica la licitatie valoarea estimata poate fi modificata functie de cererea si oferta existenta.
- **A NU SE PUNE SEMN DE EGALITATE INTRE REZULTATUL DE FATA SI VALORILE DIN ALTE DOCUMENTE**, chiar daca fac trimitere la acelasi active.
valoarea de piata nu este = cu valoarea contabila, de impozitare sau alte tipuri de valori istorice intrucat nu se cunosc conditiile in care s – au realizat respectivele achizitii.

Creditor :	Cabinet de Avocat Simona Barascu cu sediul in Bdul Primaverii, nr. 55, et. 5, sector 1, Bucuresti ; identificare cu CIF RO20851532, nr de ordine la ORC XXXX
Debitor :	HOME ART CONSTRUCT SRL cu ultimul domiciliu cunoscut in Bdul Natiunile Unite, nr. 1, bl. 108a, et. 8, ap. bir. a8 (Gemenii Center, Cabinet de Avocat Simona Barascu), Bucuresti, sectorul 5 identificat/a cu CIF 25119229, conform Incheierii de desemnare din 05.12.2024.
Utilizator evaluare :	BEJ Parvan Violeta cu sediul in Bdul Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. 3, et. 2, ap. 54, sector 3, Bucuresti.
Proprietar/i :	HOME ART CONSTRUCT SRL, conform Extrasului de CF nr 31990 si ortofotoplanului, anexate la raport.
Evaluator Membru corporativ :	DCF EVALUARI SRL, membru corporativ ANEVAR 0849, cu sediul in Bucuresti, Calea Giulesti, nr. 105, ap. 23, sector 6, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/24954/2022, Cod Fiscal RO47363258, avand cont IBAN RO29BREL0002003879770100, prin evaluator autorizat ANEVAR : evaluator Scortescu Mihai, legitimatie 16000/2025.

Temei legal intocmire raport de evaluare :	Raportul de evaluare se intocmeste in Dosarul de executare nr 28/2024 conform Incheierii de desemnare din 05.12.2024, debitorul fiind dl. HOME ART CONSTRUCT SRL.
Prezentul raport :	Estimeaza valoarea de piata pentru : teren extravilan arabil conform Extras de CF nr 31990, anexat la raport.
Proprietatea evaluata :	teren extravilan arabil in Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu; Ster = 2000 mp; nr. cad. 515; CF 31990.
Adresa:	Proprietatea este situata in Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu. Imobilul este pozitionat in vecinatatea unor terenuri in camp accesul fiind pe un drum de exploatare drum de pamant, vezi harta la pag. 25 .
Inspectia :	Intarzierea finalizarii raportului de evaluare se datoreaza faptului ca lotul de teren nu poate fi identificat. In luna aprilie m-am deplasat la Primaria Floresti - Stoenesti departamentul Urbanism de unde am obtinut o localizare in exteriorul localitatii in subzona "V" care in realitate inseamna o zona din intravilan. Indiferent de amplasarea in camp sau la un drum judetean atata timp cat este in exteriorul zonei construite, impactul asupra valorii de piata este minim aceasta pentru ca pe zona valorile de piata ale terenurilor sunt in general foarte mici comparativ cu cele din orasele unde exista o cerere puternica. Convocarea a fost pentru data 13.01.2025 insa desi a semnat de primire nu m-a contactat niciun reprezentant al debitoarei, astfel inspectia s-a realizat in absenta proprietarului/debitorului.
CONSTATARI :	Proprietatea are deschidere la drum de pamant, vezi harta la pag. 25. Proprietatea se compune dintr-un teren extravilan arabil in Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu; Ster = 2000 mp; nr. cad. 515; CF 31990. Suprafata este preluata din Extras de CF nr 31990. Conform celor de la departamentul de Urbanism din Primaria Floresti - Stoenesti localizarea este incerta undeva in subzona "V" – verde adica nu este construibil. Am cerut permisiunea fotografierii monitorului din departamentul de urbanism cu localizarea aproximativa a terenului, pe care le-am anexat la raport. De ce Departamentul de Urbanism al primariei nu a putut localiza terenul ? : dezmembrarea este nefinalizata si necesitata o ridicare topografica urmata de inregistrarea in evidentele ANCPI. In aceasta analiza se estimeaza o valoare pentru categoria - teren extravilan arabil urmand a se solutiona etapele de finalizare a dezmembrarii si inregistrare in baza de date ANCPI. Data fiind localizarea intr-o zona intravilana subzona "V" nu va influenta valoarea de piata nici mai sus nisi mai jos fata de preturile practicate pentru terenuri similare. De mentionat ca subzona "V" presupune limitari privind construibilitatea. Referitor la terenul evaluat, localizarea este mult in exteriorul localitatii pentru care nu exista o utilizare superioara celei de tip agricol.
Scopul evaluarii :	Executare silita respectiv informare in privinta valorii de piata in Dosarul de executare nr 28/2024. Raportul de evaluare nu valorifica niciun drept de proprietate, doar indica valoarea de piata a proprietatii mai sus mentionate.
Valoarea de piata :	Acest tip al valorii de piata nu se traduce prin valorificarea imediata a proprietatii.

Valoarea de piata/ Chiria de piata:	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 tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
Analiza definitiei :	..." 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 decat pentru unul cu utilitate similara si/sau echivalenta.
Valoare de circulatie	"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 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.
Data evaluarii :	16.04.2025
Data inspectiei :	16.04.2025
Data raportului :	16.04.2025
Curs BNR :	4,9775 lei
Abordari/Metode :	metoda Comparatiei de Piata

Valoarea de piata teren : 9.720 € ~ 48.381 lei

Sarcini : in favoarea creditorilor Cabinet de Avocat Simona Barascu

- **Abordarile in evaluare** sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.
- Metodologia aplicata este conforma cu Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR in vigoare, standardele si ghidurile SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); SEV 102 cumentare si conformare (IVS 102); SEV 103 - Raportare (IVS 103); SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104); (SEV 104 Tipuri ale valorii); SEV 105 - Abordari si metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400); GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Evaluatorul are competentele necesare in estimarea valorii proprietatii imobiliare 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 :

Valoarea de piata nu inseamna cati bani a investit debitorul ci cati bani poate primi din valorificarea pe piata, aceasta (piata) va plati intotdeauna sub costul investit.

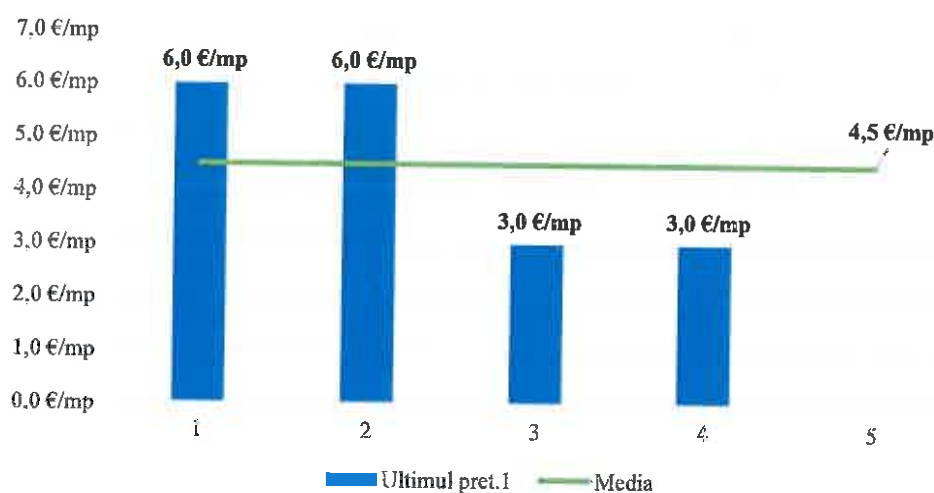
Valoarea de piata este data de pretul de listare al unor proprietati similare din zone de amplasare similare.

Se constata ca pretul mediu de vanzare este de cca 4,9 €/mp de teren. Mai mult, datele despre oferte/tranzactii sunt cele observabile la momentul evaluarii de aceea valoarea este valabila la data evaluarii si nu la o data ulterioara.

In graficul de mai jos sunt listingurile de terenuri identificate pe piata la momentul analizei.

Terenuri: Table 1 Pret_Unitar_vs_Media

Ultimul pret vs media esantionului



Valorificarea pe piata nu se realizeaza intodeauna in intervalul pietei.

Nu este exclusa situatia in care valorificarea se realizeaza la un pr t peste valoarea de piata insa in acest caz nu se circumscrie « intervalului pietei », de ce ? Intrucat tranzactiile se realizeaza din varii motive ori cele mai obiective definesc valoarea de piata. Daca un cumparator plateste peste nivelul pietei are o motivatie subiectiva cu mult peste cea de piata, insa si aceasta se numeste tot tranzactie insa conditiile in care s – a realizat nu apartin « pietei ».

De ce se realizeaza tranzactii avand motivatii altele decat cele de piata ? Intrucat nu exista nicio limita legala care sa impuna tranzactionarea exclusiv in intervalul definit de ceea ce numim « piata », altminteri nu ar mai exista o piata libera si concurentiala.

Ce inseamna intervalul pietei ?

Iata mai jos intervalul pe care participantii de pe piata il percep.

Tabel intervalul valorii de piata

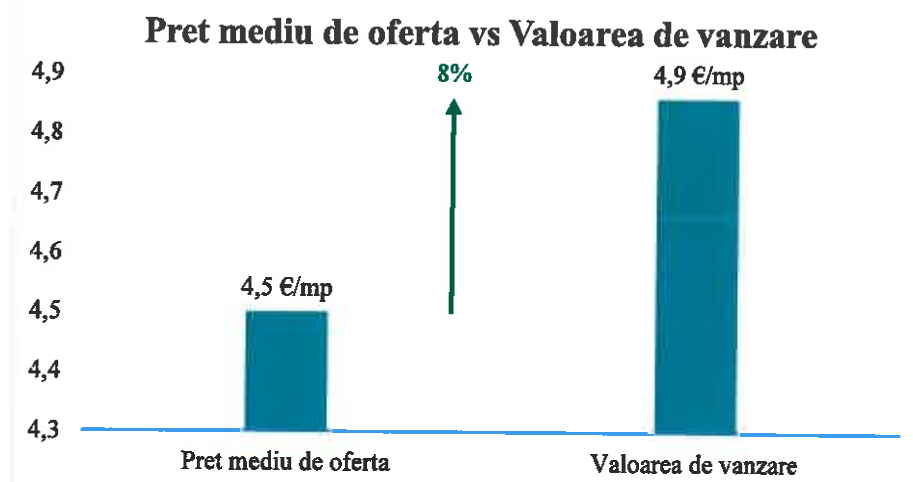
Valoarea echitabila, de investitie, speciala	
Valoarea de Piata	+ 10%
	0
	-10%
Valoare de lichidare, vanzare fortata	

De unde incepe acest interval ? De la media unui esantion reprezentativ si se extinde sus jos cu cca 10%

Participantii activi de pe piata adica vanzatorii si cumparatorii iau decizii adesea subiective insa dincolo de aceasta perceptie, partea obiectiva indica cert ca daca s – ar face calcule strict matematice pentru orice diferenta de suprafata, localizare etc atunci ar rezulta valori negative prin urmare diferentele intre active nu se ajusteaza direct proportional si nici in mod repetitiv doar pentru a bifa corectii strict aritmetice, de ce ? Ajustarile care nu justifica aplicarea, “scot” valoarea in afara pietei, ce inseamna asta ? Ca nu se va vinde acel rezultat pur aritmetic, ori valoarea de piata este exact pretul cel mai probabil obtenabil.

De mentionat ca valoarea nu are un caracter obligatoriu, utilizatorul avand libertatea sa consulte si alti experti in privinta valorii de piata.

Terenuri : Tabel 1 Pret_mediu_vs_Valoare_piata



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. PARTILE :

2.1.1. CREDITOR

Cabinet de Avocat Simona Barascu cu sediul in Bdul Primaverii, nr. 55, et. 5, sector 1, Bucuresti ; identificare cu CIF RO20851532, nr de ordine la ORC XXXX

2.1.2. DEBITOR

HOME ART CONSTRUCT SRL cu ultimul domiciliu cunoscut in Bdul Natiunile Unite, nr. 1, bl. 108a, et. 8, ap. bir. a8 (Gemenii Center, Cabinet de Avocat Simona Barascu), Bucuresti, sectorul 5 identificat/a cu CIF 25119229, conform Incheierii de desemnare din 05.12.2024.

2.2. PROPRIETARI

HOME ART CONSTRUCT SRL, conform Extrasului de CF nr 31990 si ortofotoplanului, anexate la raport.

2.3. UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORT EVALUARE

BEJ Parvan Violeta cu sediul în Bdul Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. 3, et. 2, ap. 54, sector 3, București.

2.4. IPOTECA :

Sarcini în favoarea : CABINET DE AVOCAT SIMONA BARASCU conform Extras de CF nr 31990.

2.5. RAPORT ÎNTOCMIT DE

Membru corporativ : 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. J40/24954/2022, Cod Fiscal RO47363258, având cont IBAN RO29BREL0002003879770100, prin evaluator autorizat ANEVAR : Scortescu Mihai, legitimație 16000/2025, evaluare conform Încheierii de desemnare din 05.12.2024.

2.6. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUĂRII

Executare silită respectiv informare în privința valorii de piață în Dosarul de executare nr 28/2024. Raportul de evaluare nu valorifică niciun drept de proprietate, doar indică valoarea de piață a proprietății mai sus menționate.

2.7. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

Informații despre imobil în urma inspecției și a culegerii datelor din acte și de pe teren :

Proprietatea are deschidere la drum de pământ, vezi harta la pag. 25.
Proprietatea se compune dintr-un teren extravilan arabil în Florești - Stoenesti, județ Giurgiu; Ster = 2000 mp; nr. cad. 515; CF 31990. Suprafața este preluată din Extras de CF nr 31990. Conform celor de la departamentul de Urbanism din Primăria Florești - Stoenesti localizarea este incertă undeva în subzona "V" – verde adică nu este construibil. Am cerut permisiunea fotografierii monitorului din departamentul de urbanism cu localizarea aproximativă a terenului, pe care le-am anexat la raport.
De ce Departamentul de Urbanism al primăriei nu a putut localiza terenul ? : dezmembrarea este nefinalizată și necesită o ridicare topografică urmată de înregistrarea în evidențele ANCPI.
În această analiză se estimează o valoare pentru categoria - teren extravilan arabil urmând a se soluționa etapele de finalizare a dezmembrării și înregistrare în baza de date ANCPI.
Data fiind localizarea într-o zonă intravilană subzona "V" nu va influența valoarea de piață nici mai sus nici mai jos față de prețurile practicate pentru terenuri similare. De menționat că subzona "V" presupune limitări privind construibilitatea.
Referitor la terenul evaluat, localizarea este mult în exteriorul localității pentru care nu există o utilizare superioară celei de tip agricol.

Tabel 2 Detalii_inspectie

ID	284
Nr_cad	Nr cad 515
Adresa	Sat Florești-Stoenești, judet Giurgiu
Descriere	teren amplasat în zona verde conform departamentului de urbanism al primăriei. Dezmembrarea este nefinalizată rezultată dintr un lot de 4700 mp
Strada	drum de pamant
Data inspectiei	16.04.2025
Inspectie interioara	inspectia s-a realizat in absenta proprietarului
Stare tehnica	nu este cazul
Utilizare	agricola
Vecinatati	camp
Solicitant_evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Utilizator evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Inspectia in prezenta	inspectia s-a realizat in absenta proprietarului
Restrictii	nu se cunosc

2.8. TIPUL VALORII

- **“Valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într – o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”
- **“Valoarea de circulație”** nu este definită niciunde însă este perpetuată în cuprinsul legislației inclusiv în Codul Civil al României fiind cel mai probabil echivalentul **valorii de piata**. Pe cale de consecință se estimează Valoarea de Piata considerând echivalentul Valorii de Circulație. Valoarea de Piata dispune de variate metodologii de estimare în timp ce Valoarea de Circulație nu are nicio definiție de clasificare și nici metodologie pentru calculare.
- Temei legal : OG 24/2011
- Metodologia aplicată este conformă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

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

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

2.9. DATA EVALUARII ȘI RAPORTĂRII VALORII

- **Data evaluării : 16.04.2025**
- **Data inspectiei : 16.04.2025**
- **Data raportului : 16.04.2025**
- **Curs valutar de referință BNR la data evaluării : 4,9775 lei**
- Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la data evaluării.

2.10. INSPECTIA :

Intarzierea finalizarii raportului de evaluare se datoreaza faptului ca lotul de teren nu poate fi identificat. In luna aprilie m-am deplasat la Primaria Floresti - Stoenesti departamentul Urbanism de unde am obtinut o localizare in exteriorul localitatii in zona "V" care in realitate inseamna o zona din intravilan. Indiferent de amplasarea in camp sau la un drum judetean atata timp cat este in exteriorul zonei construite, impactul asupra valorii de piata este minim aceasta pentru ca pe zona valorile de piata ale terenurilor sunt in general foarte mici comparativ cu cele din orasele unde exista o cerere puternica. Convocarea a fost pentru data 13.01.2025 insa desi a semnat de primire nu m-a contactat niciun reprezentant al debitoarei, astfel inspectia s-a realizat in absenta proprietarului/debitorului.

2.11. 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 LUCRARI
 - ✓ TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI
 - ✓ PREZENTAREA DATELOR
 - ✓ ANALIZA DATELOR
 - ✓ PREZENTAREA REZULTATILUI, OPINIA EVALUATORULUI
 - ✓ ANEXE

2.12. SURSA INFORMATIILOR

- Cotate de piata ale terenurilor similare pentru a surprinde tendintele pietei.
- Cotate de vanzare de pe piata din : <https://acp.imobiliare.ro/>
- Documentele proprietatii au fost furnizate de catre B.E.J. Parvan Violeta
- Site web ca sursa de informatii : mediul online
- Standardele ANEVAR in vigoare.
- INSSE
- Valoarea proprietatii imobiliare – editia a 3 a canadiana
- Sursa : BNR.

3. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

Ipoteze de lucru :

- Temeiul intocmirii raportului de evaluare este Incheierea de desemnare din 05.12.2024 primita de la B.E.J. Parvan Violeta.
- In situatia in care se prezinta spre evaluare alte documente cu impact asupra valorii de piata atunci se poate revizui rezultatul daca respectivele documente au impact asupra rezultatului.
- Evaluarea s-a intocmit in conditiile in care inspectia s-a realizat in absenta debitorului/arei d-l HOME ART CONSTRUCT SRL.
- Evaluatorul nu poate face investigatii in privinta stabilirii starii tehnice/geotehnice a terenului prin urmare analiza de fata este limitata la actele furnizate si anexate la raport si la datele observabile in mediul online.
- Raportul de fata are scopul estimarii valorii de piata pentru proprietatea supusa evaluarii.
- Evaluatorii utilizeaza doar date publice accesibile oricarei persoane interesate cu exceptia datelor subiectului supus evaluarii fiind date personalizate.

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele ANEVAR 2022, SEV 105 punctul 30.3. In cazul de fata s - au utilizat oferte din baza de date din mediul online.
- Datele despre teren au fost preluate din Extrasul de CF nr 31990 anexat la raport.
- Se evalueaza in ipoteza cu plata integrala la vanzare.
- Principiul substitutiei prevaleaza.
- Statusul juridic actual al terenului nu influenteaza estimarea valorii de piata. Tipul valorii este valoarea de piata.
- Valoarea s – a bazat pe informatiile rezultate din actele prezentate evaluatorului, pe constatările in urma consultării online.
- Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective observabile pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s - a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei, aceste tranzactii depasind intervalul definit de “valoarea de piata”. Mentiunea subliniaza faptul ca indiferent de preturile de tranzactionare care sunt peste si/sau sub nivelul pietei, acestea nu pot fi preluate in analiza comparativa. De ce exista preturi mai mari si/sau mai mici decat intervalul “pietei” ? Pe piata nu exista obligativitatea tranzactionarii in limitele a ceea ce numim ca fiind “piata” inregistrandu tranzactii pe alte intervale inasa ceea ce se solicita frecvent pentru valorificare este nivelul definit de “valoarea de piata”.
- De remarcat ca un imobil cu un pret peste media din piata are sanse reduse si foarte reduse de tranzactionare.
- Valoarea este influentata de utilitatea, de capacitatea de accesare a unui credit si de oferta existenta
- Analiza in contextul pietei ca mediu concurential se va axa pe estimarea valorii de piata functie de preturile practicabile la momentul solicitării opiniei si pe utilitatea respectiv de conformarea cu cerintele in vigoare.
- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR 2022, GEV 520, punctul 7... ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand cotationi aproximative de vanzare din piata. Chiar si asa pe piata pot fi identificate preturi intr – un spectru foarte larg intrucat gradul de complexitate difera de la un client la altul astfel ca pentru acest tip de imobil (teren) abordarea in evaluare cea mai adecvata este cea prin Comparatia de Piata.
- S – a tinut cont de dreptul de proprietate ca fiind vandabil conform conditiilor si reglementarilor legale in vigoare.
- Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte evaluari, toate datele avand caracter de confidentialitate, posesia acestui raport nu da dreptul de a fi facut public in totalitate sau in parte fara acordul scris al beneficiarului si al evaluatorului.
- Evaluarea s – a intocmit in limitele documentatiei prezentate catre prestator si a informatiilor rezultate din consultarea online, fara a verifica autenticitatea actelor, cu rezerva exonerării prestatorului de efectele pe care le – ar produce inexactitatea sau nepredarea tuturor documentelor relevante pentru evaluarea proprietatii.
- Raportul de evaluare nu certifica, nu garanteaza si nu confirma vreun document intrucat evaluatorul nu are alte competenta in afara celor statuate in OG 24/2011.
- Raportul de evaluare este valabil la data intocmirii sale.

- Estimarea valorii se bazează pe cotații vizibile la momentul evaluării dar și tranzacții. Aceste cotații sunt valabile atâta timp cât piața recunoaște aceste indicații de valoare prin tranzacționare.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către alte părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către alte părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8/1996.

Ipoteze speciale :

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție o expertiză tehnică privind compoziția agrochimică a subsolului și nici studiu geotehnic.

3.1.1. DOCUMENTE

Tabel 24: Extras Informare 33505 din 27.03.2025	34
Tabel 30: Incuviintare instanța civilă nr 1823 din 14.02.2024.....	37
Tabel 33: Adresa către Departament Cadastru – Primăria Florești-Stoenesti	39

4. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. AMPLASAMENT

Generalități

Proprietatea utilizată ca teren agricol este poziționată în câmp drumurile asfaltate fiind la distanță. Prin zonă traversează autostrada A1 București – Pitești și drumuri județene DJ401A, DJ 404, la nivelul localității Sat Florești - Stoenesti, județ Giurgiu.

4.2. ZONA DE AMPLASARE

- Aria de piață este cea la nivelul județului.
- Distanțe aproximative față de puncte de reper importante:
- până la Soseaua de centură sunt cca 25,3 km
- până la Giurgiu, Giurgiu sunt cca 96,2 km
- până la Otopeni sunt cca 48,1 km
- până la Piața Unirii sunt cca 37,2 km
- până la Gara de Nord București sunt cca 35,7 km

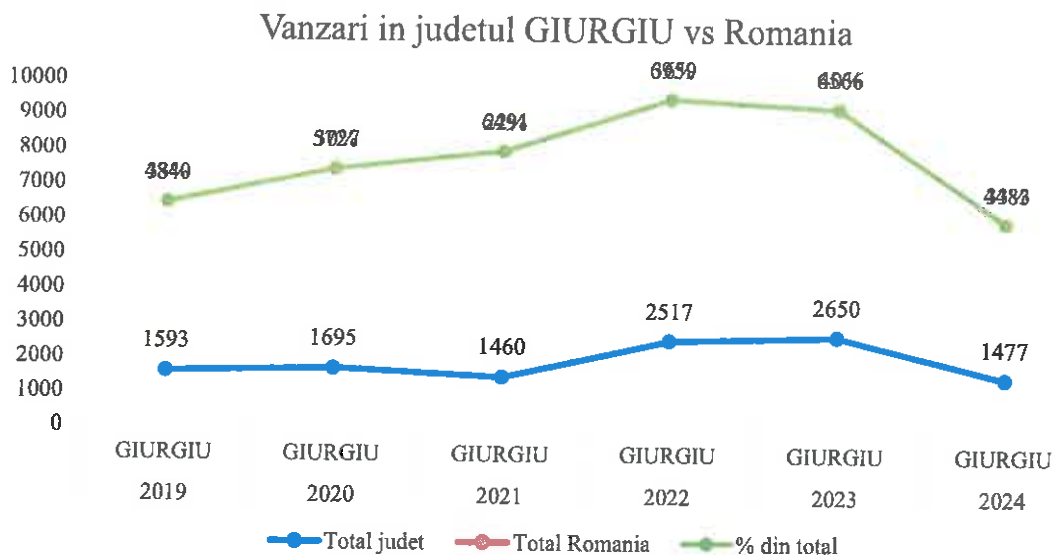
4.3. UTILIZAREA ACTUALĂ

- Nu se cunosc alte utilizări ale proprietății în afara de cea agricolă.

4.4. PIATA SPECIFICĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Table 2 _Piața_imobiliară: din GIURGIU a numărat în anul 2023 un număr de 2.650 de terenuri agricole reprezentând 40,4% din totalul tranzacțiilor din GIURGIU în număr de 2650 conform datelor comunicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). În 2024 s-au tranzacționat 1477 unități de terenuri agricole dintr-un total de 4.483 unități ce includ toate imobilele la nivelul țării reprezentând cca 32,9% din totalul imobilelor vândute în 2024

Table 3 vanzari_vs_total_Romania_ANCPI



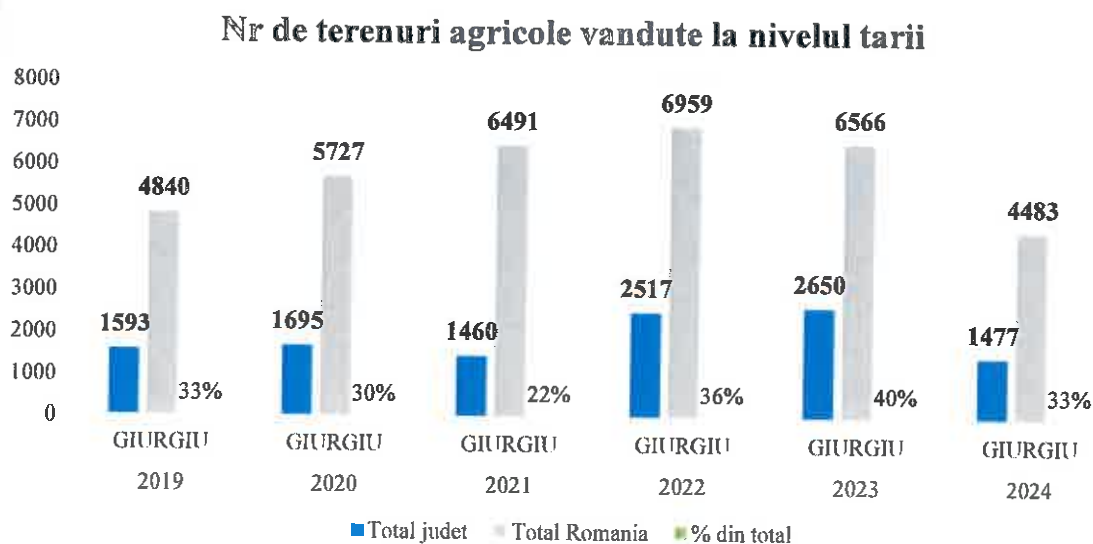
4.5. OFERTA DE BUNURI SIMILARE

Factorii ofertei sunt :

Utilitatea – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta a omului, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chiriasul/utilizatorul fie ca este proprietarul.

– **raritatea** – este data de raportul dintre cerere / oferta prezente sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri. Daca cererea este constanta, penuria de bunuri le face si mai valoroase.

Tabel 3 Total_vanzari_ANCPI_vs_Romania



Cat timp sunt listate pe piata ofertele pana la momentul vanzarii ?

In graficul de mai jos datele sunt preluate din portalul <https://acp.imobiliare.ro/>

Table 4 Numar_zile_listare_pe_piata

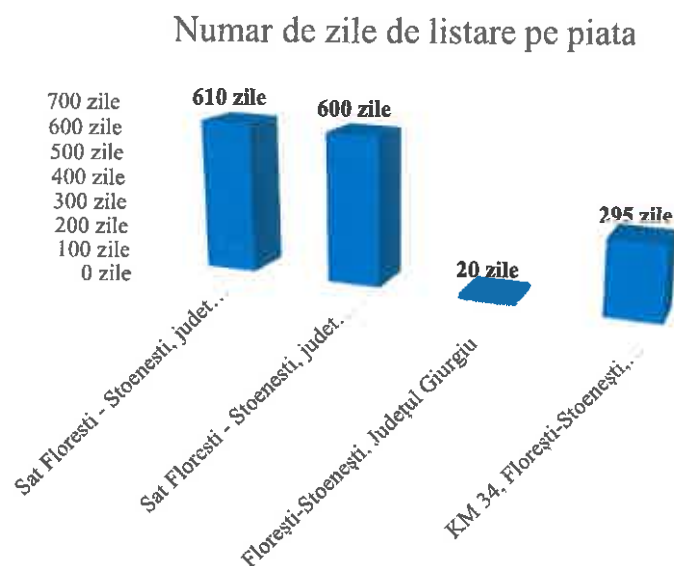
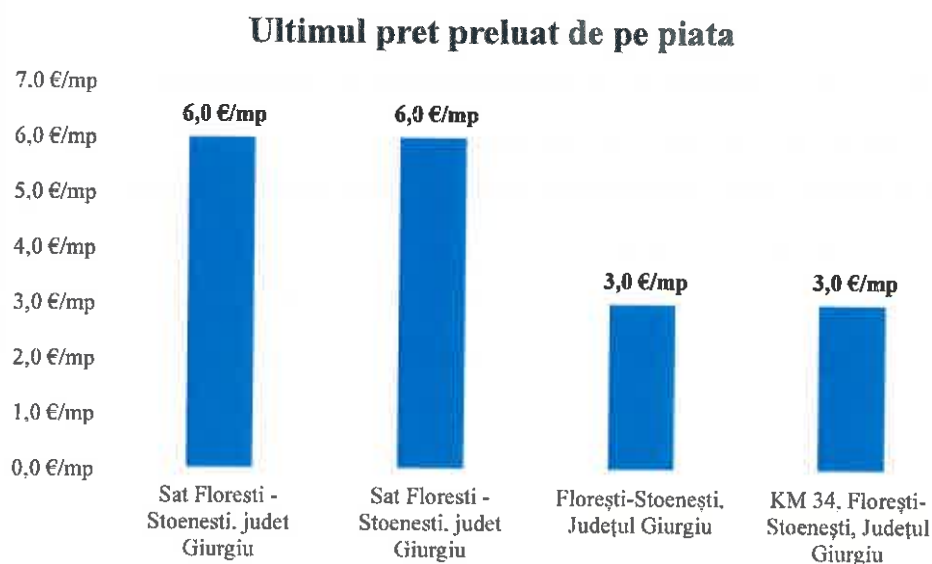


Table 5 Comparabile_Terenuri

ID	Adresa	Ultimul pret	Zile in piata	Suprafata teren
592	Sat Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu	141.600 €	610	23.600 mp
593	Sat Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu	507.792 €	600	84.632 mp
594	Florești-Stoenești, Județul Giurgiu	600.000 €	20	200.000 mp
595	KM 34, Florești-Stoenești, Județul Giurgiu	248.901 €	295	82.967 mp

Table 6 Ultimul_pret_preluat_online



Graficul indica ultimul pret inainte de negociere respectiv cel mai probabil pret obtenabil.

4.6. CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE

Factorii cererii sunt :

Dorinta – este nevoia unui cumparator de a avea un bun ce ii poate satisface cerinte firesti sau de a-si indeplini aspiratii individuale ce depasesc nevoile de baza ale vietii.

Puterea efectiva de cumparare – capacitatea unei persoane de a achizitiona bunuri si servicii cu bani.

Achizitionarea anumitor bunuri, proprietati presupune acceptarea unui anumit grad de risc din partea consumatorilor dar acei consumatori care de declara adversari ai riscului vor determina o scadere a cererii pentru acele proprietati ce includ un anumit nivel de risc.

Date statistice:

Sursa : <https://acp.imobiliare.ro/epi/AnalizaPieteii>

Indicatori	Unitati de masura	Ultima valoare	Referinta	Valoare an anterior	Evolutie anuala
Populatie domiciliu, jud. Giurgiu	Numar persoane	258.382	2024	259.944	-0,6%
Populatia rezidenta, jud. Giurgiu	Numar persoane	258.661	2024	258.714	0%
Castig salarial nominal mediu net lunar, jud. Giurgiu	Lei	3.772	2023	3.264	15,6%
Salariati, jud. Giurgiu	Numar salariati	37.361	2023	35.184	6,2%
Rata somajului ANOFM, jud. Giurgiu	Procente	3,3%	Dec. 2023	3,3%	0%

PREVIZIUNI:

Tendintele pe piata imobiliara: pe termen mediu si lung nu exista tendinta de dezvoltare a zonei.

4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Ciclu economic a fost clasificat functie de lungimea acestuia, iar cel pe care – l traversam in prezent se incadreaza la categoria” ciclu mediu “ cu o durata intre 4 si 10 ani si cuprinde mai multe faze : **criza, depresiunea, inviorarea si avantul**. Aceste faze se diferentiaza intre ele prin volumul afacerilor, nivelul preturilor, marimea productiei si numarul somerilor.

Criza este o ruptura temporara, violenta si profunda a echilibrului dintre productie si consum.

Depresiunea urmeaza crizei si se continua prin continuarea reducerii preturilor, stagnarea sau scaderea productiei, cresterea somajului, restrictionarea creditului.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind catre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale. In prezent piata este intr – o dinamica a cresterii pretului materialelor de constructii, a energiei si combustibililor ceea ce duce la un dezechilibru temporar. Peste toate acestea sc – a suprapus pandemia de COVID 19 ceea ce a dus la cresterea cererii.

Cererea si oferta au dimensiuni calitative si cantitative astfel cererea este mai mica fata de oferta ceea ce mentine valoarea intr – un echilibru temporar.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

EVALUARE – ETAPE

- Abordarea prin comparatie de piata – este aplicabila
- Abordarea prin cost – nu este aplicabila
- Abordarea prin venit – nu este aplicabila.

Nu va fi aplicata a doua abordare doar cu caracter formal, conform prevederilor GEV 630 pct. 107.

5.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu subiectul evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel la pag. 23 se gaseste grila de comparatie. In tabelul urmator se gasesc ofertele selectate:

Table 7 _comparabile_Teren_1

ID	Adresa	Zile in piata	Primul pret	Ultimul pret	Suprafata teren	Primul pret/1	Ultimul pret/1
592	Sat Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu	610 zile	141.600 €	141.600 €	23.600 mp	6,0 €/mp	6,0 €/mp
593	Sat Floresti - Stoenesti, judet Giurgiu	600 zile	677.056 €	507.792 €	84.632 mp	8,0 €/mp	6,0 €/mp
594	Florești-Stoenești, Județul Giurgiu	20 zile	600.000 €	600.000 €	200.000 mp	3,0 €/mp	3,0 €/mp
595	KM 34, Florești-Stoenești, Județul Giurgiu	295 zile	248.901 €	248.901 €	82.967 mp	3,0 €/mp	3,0 €/mp
Total						5,0 €/mp	4,5 €/mp

Evaluarea proprietatii a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor / ofertelor cu proprietati construite efectuate in zona. In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu SEV 105 pct 30.3. Toate standardele de evaluare au inclus si recomandat utilizarea de oferte de vanzare, in plus ANEVAR prin pozitia oficiala din 12.01.2017 confirma cele mentionate anterior. Intentiile de vanzare nu sunt similare cu termenul "tranzactii" intrucat pot exista diferente considerabile intre o potentiala actiune la data evaluarii versus o actiune consumata, piata fiind mediul de interactiune dintre cerere si oferta in contextul economico – social din momentul tranzactionarii. In cazul de fata au fost utilizate tranzactii si oferte inregistrate in baza de date <https://acp.imobiliare.ro/>, comparabile anexate la raport.

Criteriul de selectie al comparabilelor a fost : 1) localizarea, 2) tipul de imobil.

Consideram ca valoarea este determinata de nivelul cererii fiind cel mai important element ce impacteaza valoarea.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se

bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in grila de la pag. 23. S – au evidenciat elementele de comparatie utilizate pentru ajustarea comparabilelor. Intotdeauna se ajusteaza comparabilele fata de subiect si nu invers. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu, se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta - **B**.

Sursa ajustarilor : ajustarile sunt generate de diferentele in urma compararii perechilor de date :

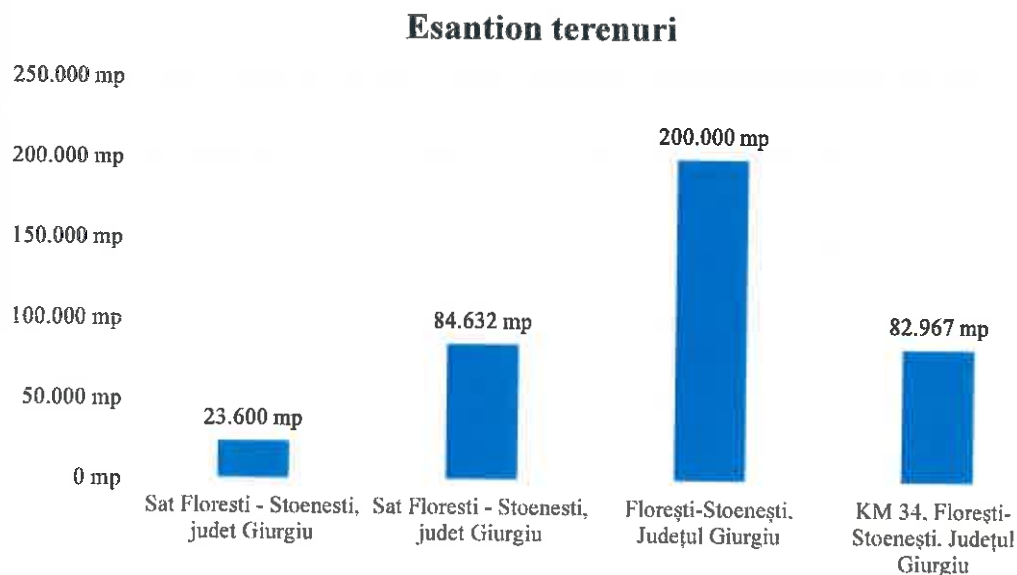
Analiza s – a efectuat la pretul unitar fiind o varianta ce minimizeaza impactul determinat de « diferenta de suprafata intre comparabile si subiect » ; ajustarea la “diferenta de suprafata” presupune un calcul strict matematic ori piata nu reactioneaza strict matematic pentru diferente de cativa zeci de metri patrati in plus sau in minus in cazul terenurilor.

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. In general quantumul negocierii este aproximativ inسا poate fi mai mare daca se constata ca proprietati inferioare se listeaza la preturi mai mari, ceea ce „depaseste” limitele principiului substitutiei, principiu conform caruia „un cumparator hotarat si informat nu ar plati mai mult decat pentru un bun similar si/sau cu utilitate similara”. In cazul tranzactiilor inregistrate daca se afla intr – o marja normala a pietei nu se mai ajusteaza pentru negociere.

***Vandut** : comparabilele in care se mentioneaza ca fiind vandute se vor aplica ajustari cand nu exista confirmare a pretului platit de cumparator. Mai trebuie mentionat ca pe piata se vand proprietati si in afara intervalului pietei nefiind ingradit pretul pe care un cumparator il plateste, doar daca pretul coboara sub cel din grila notarilor atunci tranzactia este raportata catre autoritatile competente. Totusi in procedura de fata este solicitata o valoare de piata fiind acea valoare pe care majoritatea participantilor de pe piata o percep si o accepta raportandu – se la ea.

In graficul de mai jos avem esantionul utilizat pentru analiza.

Table 8 _esantion_terenuri_



Drept de proprietate : nu este necesara nicio ajustare.

Tipul de proprietate : proprietate privata ;

- **Conditii de finantare** : O vanzare in cateva rate sau cu plata ulterioara semnarii unui contract de vanzare a unui apartament presupune intotdeauna o alta valoare solicitata cumparatorului, decat cea pentru plata integrala la momentul vanzarii. Conditile de finantare fac referire la pretul platibil integral la momentul vanzarii. Prin aceasta nu trebuie interpretat ca fiind vorba de o plata “cash”, din contra este vorba de o

plata integrala a pretului la momentul vanzarii. Cumparatorul poate sa acceseze un credit ceea ce presupune costuri de finantare in sarcina sa, insa acestea tin de cumparator si nu de vanzator. Problema cu impact este daca "vanzatorul" vinde in rate si cere un pr t mai mare decat daca ar obtine pentru plata integrala la vanzare. Intrucat este des utilizata sintagma "plata cash" trebuie mentionat ca plata cash contravine prevederilor legii 70/2015.

- **Conditii de vanzare** : motivatia vanzarii => vanzari obiective – nu se impun ajustari intrucat nu au fost identificate elemente care sa afecteze valoarea de piata. Foarte importanta este si conditia cumpararii, intrucat cel care certifica valoarea este cumparatorul. In concluzie, nu doar motivatia vanzarii este importanta, ci si motivatia cumpararii este la fel de importanta insa acordul partilor prevaleaza, prezumand acceptarea acordului.

- Restul elementelor nu influenteaza valoarea. Au fost utilizate rationamente insusite de piata. In cazul subiectului analizat se poate spune ca valoarea este pertinenta si corespunde comparatiilor si verificarilor facute in aceasta analiza.

- Mai multe explicatii ale ajustarilor se gasesc in **Tabel 5** anexat la pag. **24**.

Restul elementelor nu influenteaza valoarea. Au fost utilizate rationamente observate pe piata. In cazul subiectului analizat se poate spune ca valoarea este pertinenta si corespunde comparatiilor si verificarilor facute in aceasta analiza.

Valoarea de piata teren 100% : 9.720 € ~ 48.381 lei

6. PREZENTAREA REZULTATULUI, OPINIA EVALUATORULUI

În opinia evaluatorului valoarea de piață cea mai probabilă este dată de analiza prin metoda Comparatiei de Piață în cazul terenului fiind metode ce utilizează informații pe piață.

Dat fiind rezultatul se poate aprecia că valoarea recomandată este rezonabilă ținând cont că se bazează pe date de piață.

Principiul substitutiei prevalează. Ce înseamnă ? Ca niciun cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru unul similar.

Dat fiind rezultatul se poate aprecia că valoarea recomandată este pertinentă însă obținerea acesteia presupune respectarea condițiilor de piață, perioadele de expunere trebuie să fie similare. Orice altă vânzare care nu respectă condițiile de piață va genera un rezultat care nu este echivalentul valorii de piață. Întrucât a fost solicitată valoarea de piață, astfel încât o vânzare rapidă nu va conduce la obținerea valorii de piață. Valoarea estimată în prezentul raport este un nivel de referință și nu un rezultat cert obținabil imediat.

Precizia analizei este considerată bună întrucât a utilizat o cantitate relevantă de date din zona de amplasare precum și tendința acestora în actualul context economic.

Valoarea de piață este influențată de următorii factori:

Utilitate, Raritate, Dorința și Puterea de Cumpărare

În analiză și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este obiectivă întrucât participanții de pe piață au o percepție similară;
- evaluarea este o comparație;

Pentru a stabili o valoare de piață relativ punctuală, evaluatorul a considerat că indicația următoare se pretează cel mai bine scopului ales:

Valoarea de piață teren : 9.720 € ~ 48.381 lei

Evaluator Autorizat

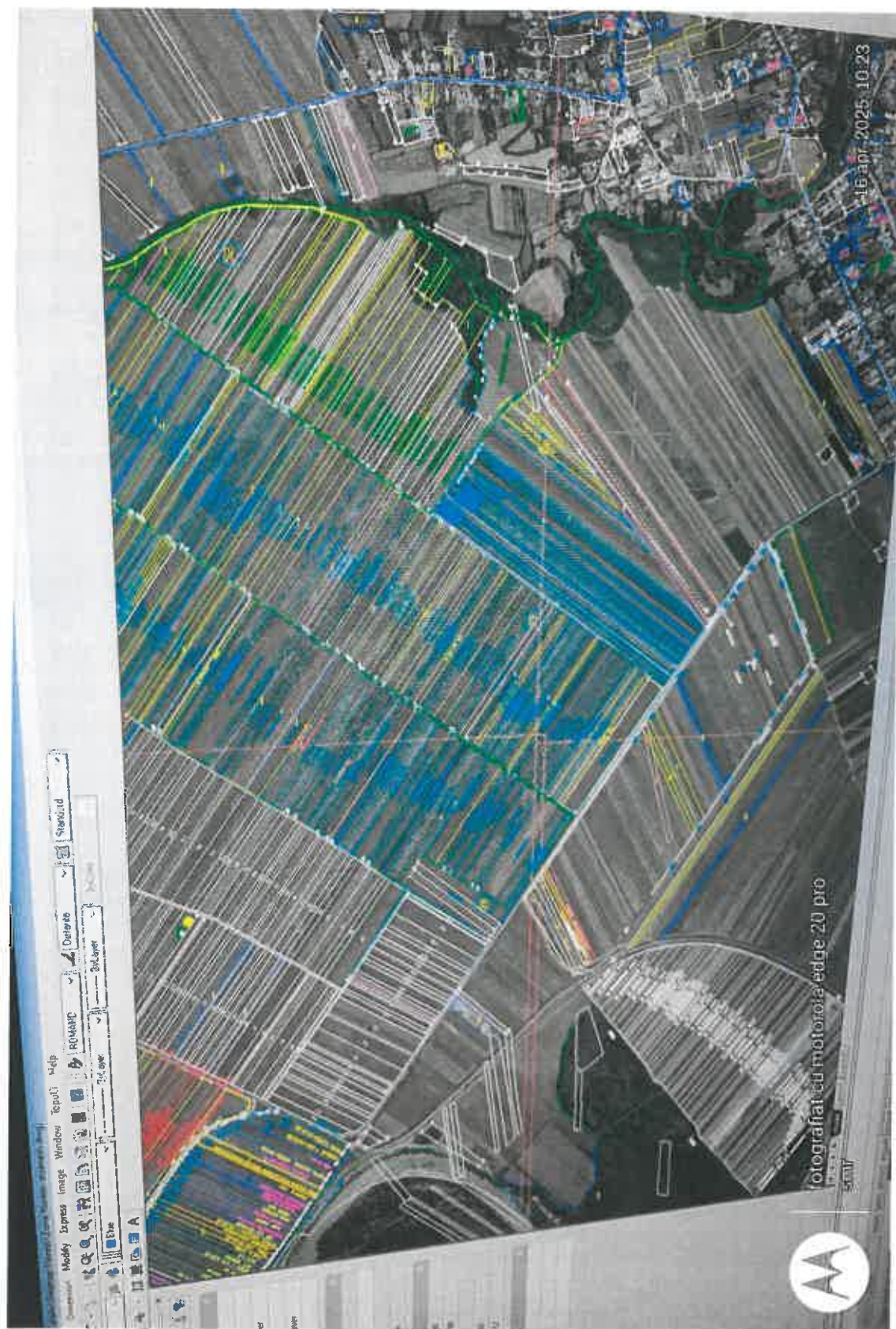
Scortescu Mihai, legitimație 16000/2025



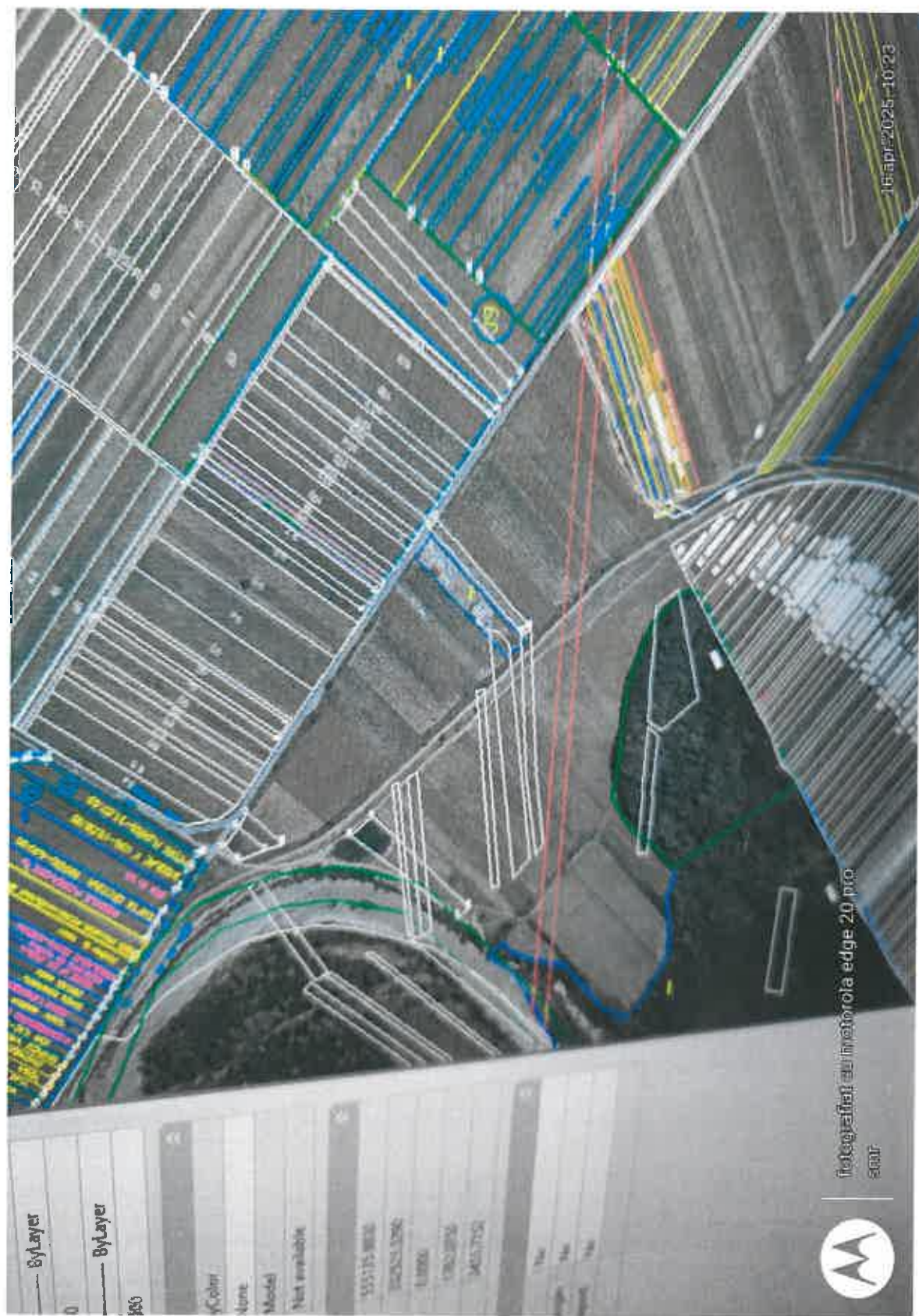
7. ANEXE

Tabel 5 Explicatii_grila_teren_1

Elemente	Explicatii grila
Negociere	: In general terenurile se negociaza in medie cu -10 - 20%. Cand pretul este deja mult mai mic negocierea lipseste sau este mai mica. Cand este o tranzactie ajustarea este 0. Mai trebuie mentionat ca nu toate tranzactiile se realizeaza la valoarea de piata prin urmare unele comparabile pot fi ajustate cu marje diferite de negociere, astfel: comparabilele A cu -5% B cu -10% C cu -
Conditii de vanzare	: Nu se impun ajustari.
Conditii de finantare	: Nu se impun ajustari.
Conditii de piata	: Nu se impun ajustari.
Adresa Imobil	: localizarea comparabilelor fata de subiect se ajusteaza daca sunt fie inferior amplasate fie superior pentru a fi echilibrate fata de subiect prin urmare se ajusteaza dupa cum urmeaza : comparabila A cu 40%
Suprafata teren	: nu se impun ajustari
Dimensiune lot	: nu se impun ajustari
Drum acces	#N/A
Categorie	: nu se impun ajustari
Utilitati_10	: nu se impun ajustari
Restrictii_15	: nu se impun ajustari
Tip teren	: nu se impun ajustari
Utilizare_30	: nu se impun ajustari
CF_8	: nu se impun ajustari



Tabel 7: instantanee preluate de pe monitorul departamentului Urbanism (1)



Tabel 9: instantanee preluate de pe monitorul departamentului Urbanism (3)

Tabel 11 Poze



Tabel 12: Nc 515 12



Tabel 15: Nc 515 31



Tabel 13: Nc 515 15



Tabel 16: Nc 515 55



Tabel 14: Nc 515 18

Tabel 17: Nc 515 59



Camera Executivă Judecătorească de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO38 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar executare nr. 28/2024

Încheiere

din data de 05.12.2024

Pe rol fiind numirea din oficiu, a unui evaluator în dosarul executiv nr. 28/2024, aflat pe rolul biroului nostru.

Fără citarea partilor.

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,
în baza actelor dosarului, reține următoarele:

Din oficiu, executorul judecătoresc solicită efectuarea unei expertize în vederea evaluării imobilului situat în Florești-Stoenești - 087075, Județul Giurgiu, înscris în C.F. nr. 31990 Florești-Stoenești, nr. cadastral 515, proprietatea debitoarei HOME ART CONSTRUCT SRL, fiind necesară evaluarea imobilului de către un specialist evaluator deoarece nu poate aprecia valoarea de circulație a imobilului.

Considerăm ca este oportună efectuarea unei expertize extrajudiciare în vederea evaluării imobilului situat în Florești-Stoenești - 087075, Județul Giurgiu, înscris în C.F. nr. 31990 Florești-Stoenești, nr. cadastral 515, proprietatea HOME ART CONSTRUCT SRL.

În conformitate cu dispozițiile art. 836 alin. 6 NCPC urmează să desemnăm în cauza evaluator SCORTESCU MIHAI, legitimat 16000/2024, care urmează să stabilească valoarea de circulație a imobilului indicat mai sus.

Potrivit art. 836 alin. 6 raportat la art. 758 alin. 6 NCPC urmează să stabilim onorariul provizoriu ce se cuvine evaluatorului la suma de 1.000,00 Lei, urmând ca raportul de expertiză să fie depus până la data de 08.01.2025.

Onorariul va fi depus de către creditoare/debitoare, sub sancțiunea decaderii, în cel mult 5 zile de la comunicarea prezentei încheieri, în conformitate cu dispozițiile art. 836 alin. 6 raportate la art. 758 alin. 7 NCPC.

Pentru aceste motive,

DISPUNEM

Admite cererea formulată de creditoarea Cabinet de Avocat SIMONA BARASCU, cu sediul în București - 011973, B-dul Primăverii, nr. 55, et. 5, Sector 1, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Bd. Națiunile Unite, nr. 1, bl. 108A, et. 8, birou A8, GEMENII CENTER, Sector 5, București/debitoarea HOME ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în București - 050121, B-dul Națiunile Unite, nr. 1, bl. 108A, et. 8, birou A8, GEMENII CENTER, Sector 5 și în consecință:

Numeste pe evaluatorul autorizat să stabilească valoarea de circulație a imobilului situat în Florești-Stoenești - 087075, Județul Giurgiu, înscris în C.F. nr. 31990 Florești-Stoenești, nr. cadastral 515, proprietatea HOME ART CONSTRUCT SRL.

Stabilește onorariul provizoriu al evaluatorului la suma de 1.000,00 Lei plus TVA, urmând ca raportul de evaluare să fie depus până la data de 08.01.2025.

Onorariul va fi depus de către creditoare, sub sancțiunea decaderii, în cel mult 5 zile de la comunicarea prezentei încheieri.

Prezenta încheiere se comunică partilor și evaluatorului.

Executorie,

Cu drept de contestație în termen de 15 zile de la comunicare.

Emisa azi, 05.12.2024.

Executor judecătoresc,
PARVAN VIOLETA ALEXANDRA



Tabel 25: Desemnare expert din 05.12.2024





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31990 Floresti-Stoenesti

Nr. cerere **33505**
Ziua **27**
Luna **03**
Anul **2025**

Cod verificare

100187218342

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 359/N

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Floresti-Stoenesti

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 515		2.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
35038 / 20/10/2010			
Act Notarial nr. 1443, din 19/10/2010 emis de BN THEMIS;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) S.C. HOME ART CONSTRUCT S.R.L., CIF:25119229, cu sediul in sat Palanca, com. Floresti Stoenesti, str. Gogora nr. 532, jud. Giurgiu;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
90982 / 31/07/2024		
Act Administrativ nr. 28/2024, din 31/07/2024 emis de Pârvan Violeta-Alexandra; Hotarare Judecatoreasca nr. 1826 dosar 2891/94/2024, din 14/02/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C1	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditor Cabinet de Avocat SIMONA BARASCU, pentru suma de 15.261,10 lei, reprezentând debit restant și cheltuieli de executare silită împotriva debitorului HOME ART CONSTRUCT S.R.L.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Tabel 27: Extras Informare 33505 din 27.03.2025





DOSAR NR. 152791 / 18-12-2024

Referat

La cererea 152791, data de înregistrare a cererii 18-12-2024
Domnul/Doaamna PFA - Scortescu Mihai Razvan,
Domiciliul/Adresa _____

Analizând cererea dumneavoastră în vederea recepției documentației cadastrale a imobilului situat în unitatea administrativ - teritorială Floresti-Stoenesti pentru înscrierea în cartea funciară, vă comunicăm următoarele:

Cadastru

A. Nota de completare*

Vă rugăm să prezentați următoarele:

- Numărul cadastral 515 Uat Florești Stoenesti a fost dezmembrat rezultând numerele cadastrale 515/1 și 515/2. Anulați numerele cadastrale 515/1 și 515/2

**) Termenul de soluționare a cererii se va prelungea cu numărul de zile corespunzător termenului în care s-au depus completările.*

B. Nota de respingere a recepției documentației cadastrale

Documentația cadastrală a fost respinsă din următoarele motive:

- Numărul cadastral 515 a fost dezmembrat rezultând numerele cadastrale 515/1 și 515/2. Nu a fost depusă documentație de anulare numere cadastrale 515/1 și 515/2

***) se va completa în cazul neprezentării documentelor solicitate în Nota de completare, sau când a fost depășit termenul limită stabilit pentru completare.*

Inspector

Ionel Calin

semnătură _____

Tabel 29: Extras Plan Cadastral 152791 din 18.12.2024



suma pretinsă de creditor în baza acestuia constituie o creanță certă, lichidă și exigibilă, fiind îndeplinite în cauză condițiile prevăzute de disp. art. 632 alin. 1 și art. 663 alin. 1 C.pr.civ.

Astfel, în conformitate cu disp. art. 666 C.pr.civ., apreciind cererea ca fiind justificată, având în vedere titlul executoriu invocat, instanța o va admite și va încuviința executarea silită, prin toate modalitățile de executare prevăzute de lege, simultan sau succesiv, pentru realizarea dreptului rezultat din titlul executoriu, respectiv 14,190,10 lei și 1071 lei, precum și a cheltuielilor de executare.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
D I S P U N E:**

Admite cererea de încuviințare a executării silite formulată de petentul **BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC PÂRVAN VIOLETA.**

Încuviințează executarea silită a debitorilor **HOME ART CONSTRUCT S.R.L. CUI 25119229, HOME ART DEVELOPMENT S.R.L.- CUI 35404249, ENACHE MARINICĂ- CNP 1771205521590**, de către **BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC PÂRVAN VIOLETA**, în dosarul de executare silită nr. 28/2024, în temeiul titlului executoriu reprezentat de contractul de asistență juridică nr. 2990899/2022, act adițional la contract 2990899/31.12.2022, contract de asistență juridică nr. 3129881/2023, prin toate modalitățile de executare prevăzute de lege, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului creditorului **CABINET DE AVOCAT SIMONA BARASCU** rezultat din titlul executoriu, respectiv 14,190,10 lei și 1071 lei, precum și a cheltuielilor de executare.

Fără cale de atac.

Pronunțată azi, 14.02.2024, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

PREȘEDINTE,
Anita-Georgiana Chivu

GREFIER,
Daniela Negoită

red./tehored.A.G.C./N.D./2ex/14.02.2024

Pagina 2 din 2

Tabel 31: Incuviintare instanta civila nr 1823 din 14.02.2024





Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

EXECUTOR JUDECĂTORESC

VIOLETA ALEXANDRA PARVAN

PARVAN VIOLETA-
ALEXANDRA
2025.01.29 10:19
Sunt autorul acestui document

Tabel 33: Adresa catre Departament Cadastru – Primaria Floresti-Stoenesti



Obiectul poştii de prezentare Data prezentării trimiterii poştale Tip trimitere ☐ Correspondenţă ☐ Colei ☐ Mandate ☐ Valoare lei Ramburs lei Greutate (kg) 0,020		ROMANIA 060256 (cod poştal) Bucureşti (localitate) Bucureşti (judeţ) convecare LE09983650658	
Destinatari trimitere: HOME ART CONSTRUCT SRL (nume si prenume denumirea) Adresa: Bulevard Naţiunii nr 1 bloc 108A, et. 8, ap. birou A8 Cod Postal 050121 Judeţ Bucureşti Localitate Bucureşti		A se înainta la expeditor DCF Evaluări (nume si prenume, denumirea) Calea Giuleşti nr. 105, ap. 23 (localitate) Bucureşti (judeţ)	
Confirm primirea (semnatura destinatarului) Nume si prenume primitor Data 7 DEC 2014 Localitatea primitorului (semnatura primitorului)		Stampila de zi a oficiului care raspunde confirmarea (semnatura primitorului)	
Motivul neprimirii (dacă este cazul): ☐ adresa insuficientă ☐ destinatar necunoscut ☐ destinatarul refuza primirea ☐ destinatar în lipsă ☐ expirat termenul de păstrare ☐ alte motive Semnatura salariatului predător			

Tabel 35: AWB

Calculatoare de credit ipotecar

Valoarea locuință: 500.000 €

Durată credit: 1 An

Avans (57.555 €): 10%

Sumă creditată: 211.566 € (1.053.069 RON)

Simulare prin Imobiliare.ro Finance
RATĂ DOBÂNZII: 4.79%
RATĂ LUNARĂ: RON 5.519

Proprietăți similare

600.000 €
Județul Giurgiu, Morești-Stănești
200.000 mp teren | Ls: 530 m | Estivare

75.000 €
Județul Giurgiu, Mirălești
25.000 mp teren | Ls: 18 m | Estivare

85.000 €
Județul Giurgiu, Mărsa
25.000 mp teren | Ls: 80 m | Estivare

Detalii de contact

Sebastian Stanescu
Imobiliare.ro Consultant

0215557796
0215557796

Captured by FireShot Pro: 23 aprilie 2025, 17:49:50
<https://gafireshot.com>

Tabel 37: 1 Teren 82.967 mp zona industrială pdf

Facilități

Descurtare

Industrial Comercial Agrico

Alte facilități

Utilități în zonă

Amplasare străzi

De pamant

Proiect de

vecinătăți

Alte

Calculator de credit ipotecar

Valoarea locuinței: 500.000 €

Durată credit: 1 An

Avans (50.000 €): 5 %

Suma creditului: 510.000 € (2.539.525 RON)



Simulare prin Imobiliare.ro Financiar

RATĂ DOBÂNZII 4,79%

RATĂ LUNARĂ RON 13,50%



Aici poți obține

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pornind de la căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri



156.400 €

Județul Giurgiu, Buzeni de Jos

3.230 mp teren, 1 ha, 48 m, Construcție



248.901 €

Județul Giurgiu, Florești Săuceni

80.967 mp teren, 1 ha, 125 m, Construcție



696.242 €

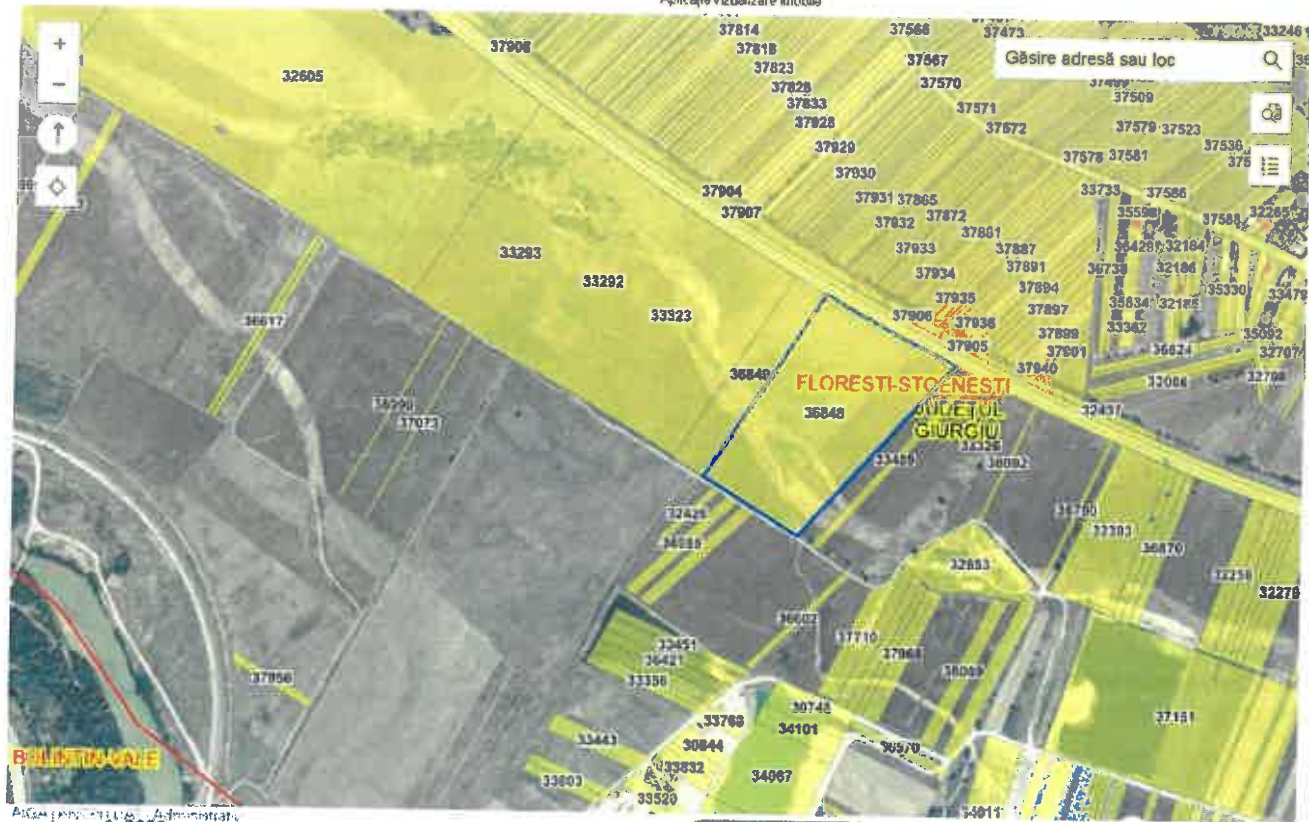
Jucău, Florești

378.121 mp teren, Construcție, Agricol

Tabel 39: 2 Teren Autostrada Bucuresti Pitesti 20 ha







ANCA - Sistemul de Informații Geospațiale



1:8000

Anul zborului ortofoto: 2020

<https://geoportal.ancpi.ro/mobile.html>

Număr carte funciară: 36848

[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofoto plan - ePayment](#)

Powered by Esri

1/1

Tabel 45: Harta oferta 3 nr cad 36848pdf