



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. .F. RO 21267958
ban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar de executare nr. 171/2019

PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA NR. 1 Emisa azi 23.06.2025

Subsemnata VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, executor judecătoresc, în baza încheierii de încuviințare a executării silite nr. 171/2019 din 06.06.2019 pronunțată de Judecătoria Sector 3 București în Dosar nr.15592/301/2019 și a titlului executoriu Sentința civilă nr. 2711/2018 pronunțată la data de 22.06.2018 de către JUDECĂTORIA CORNETU în Dosarul instanței nr. 4304/1748/2017, la solicitarea creditoarei NOELIA S.R.L., cu sediul în Pasarea - 077032, Str. Nicolae Balcescu, nr. 7D, Județul Ilfov, prin lichidator judiciar CII MOSORA MIHAELA HRISANTA, cu sediul în Dobroesti, Str. Melodieii, nr. 50, Județul Ilfov împotriva debitorilor CHECIU Cristina Loredana (mostenitor al defunctului debitor Checiu Aurel) cu domiciliul în Pasarea - 077032, Str. Nicolae Balcescu, nr. 39E, Județul Ilfov, CHECIU Eliza Alexandra (mostenitor al defunctului debitor Checiu Aurel) cu domiciliul în București - 032726, Str. Burdujeni, nr. 1, bl. A12, sc. 3, et. 3, ap. 33, Sector 3, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚA GENERALĂ CA:

În data 15.07.2025 ora 12:00 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 Branesti - 077030, Comuna Branesti, Județul Ilfov, localitatea Pasarea, înscris în C.F. nr. 71623 Branesti, nr. cadastral: 71623, 71623-C1, 71623-C2, 71623-C3 și a cotei părți de 1/6 din dreptul de proprietate din imobilul situat în Branesti - 077030, Comuna Branesti, Județul Ilfov, localitatea Pasarea, înscris în C.F. nr. 71580 Branesti, nr. cadastral: 71580-drum de servitute.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 1.600.335,00 Lei și a fost stabilit de evaluator.

Prețul de pornire/începere a licitației este de 1.600.335,00 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 mandatar, mandatarul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorii nu pot licita nici personal, nici prin persoane interpușe, 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 l) 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 urmaritori sau intervenienti; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-părți; titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.



BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC PARVAN VIOLETA

Bucurest - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, b. 103, sc. C. et. 2, ap. 54, Sector 3 C. F. RO 21267958
ban: RO39 BREL 0002 6002 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

8. Persoanele care s-au inscris 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. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunțe executorului judecătoresc, inainte de data stabilita pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ.

10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

11. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, daca acesta este mai mare decât cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 845 alin. (5) C.proc.civ. In cazul in care nu este oferit nici pretul 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 daca se prezinta o singura persoana care ofera prețul de la care incepe licitația.

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna prețul in termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, in 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. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune prețul in termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou in vânzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferența de preț, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Daca la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ.

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

15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa in contul prețului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferența de preț in termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Daca exista alți creditori care au un drept de preferința in condițiile art. 865 și 867, el va depune pâna la concurența prețului de adjudecare și suma necesara pentru plata creanțelor lor, in masura in 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 dupa plata integrala a prețului.

17. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, daca creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, in aceeași zi, la o noua licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitații va fi cel prevazut la art. 846 alin. (6) si (7) C.proc.civ., conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

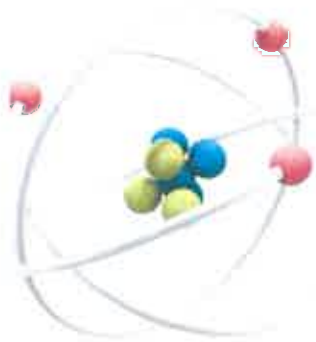
Prezentă publicație s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. in zece exemplare pentru:

- 1) - Dosar execuțional nr. 171/2019;
Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;
 - 2) - la sediul organului de executare
 - 3) - la sediul instanței de executare, respectiv la JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI
 - 4) - la locul situarii imobilului urmarit;
 - 5) - la sediul primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul;
- Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., catre;
- 6) - creditoarea NOELIA S.R.L
 - 7) - debitorii CHECIU Cristina Loredana , CHECIU Eliza
 - 8) - titulari sarcini- ALPHA BANK SA
 - 9) - BEJA AEQUITAS, pentru OLD&NEW CONSTRUCT SRL
 - 10) - organe fiscale locale

Publicatia se va afisa pe www.unejr.ro si intr-un ziar de circulatie nationala.

Executor judecătoresc
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN





Nr. 272 BEJPV/09.06.2025

RAPORT DE EVALUARE



Dosarul de executare nr 171/2019

Proprietate rezidentiala:

Proprietate imobiliara in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea,

Branesti, Judetul Ilfov; Ster = 1659 mp; Ac = 54 mp; nr. cad. 71623-C1;

CF 71623; anexa - C2 ; nr. cad. 71623-C2; Ac = 47 mp; locuinta - C3

(P+1+M) ; nr. cad. 71623-C3; Ac = 489 mp

CREDITOR : NOELIA S.R.L.

DEBITORI: Checiu Cristina Loredana, Checiu Eliza Alexandra

PROPRIETAR/I : Checiu Cristina Loredana - cota 3/8 si Checiu Eliza Alexandra - cota 5/8

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. proprietarii.....	9
2.3. utilizatorul desemnat 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.....	12
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	15
4.4. PIATA SPECIFICA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	15
4.5. OFERTA DE BUNURI SIMILARE	15
4.6. CEREREA DE proprietati SIMILARE	17
4.7. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
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 NOELIA S.R.L.

Stimate client

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator Scortescu Mihai, legitimatie 16000/2025 conform Incheierii de desemnare din 27.05.2025 in vederea estimarii **valorii de piata** pentru : casa P+1+M - 489 mp, piscina - 54 mp, anexa - 47 mp, teren 1659 mp.

Mentionez ca scopul raportului este informarea partilor privind valoarea de piata a proprietatii mentionata anterior in procedura executarii silite in Dosarul de executare nr 171/2019.

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”.

Iunie 2025

Evaluator Autorizat
Scortescu Mihai, legitimatie 16000/2025



1. SINTEZA LUCRARIII

- **Mentiune*** 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 srealizat respectivele achizitii.

Creditor :	NOELIA S.R.L. cu sediul in strada Nicolae Balcescu, nr. 7D, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov identificata fiscal cu CIF 22703680, nr de ordine la ORC J23/2966/2007
Debitori :	Checiu Cristina Loredana cu ultimul domiciliu cunoscut in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov si Checiu Eliza Alexandra cu ultimul domiciliu cunoscut in Str. Burdujeni, nr. 1, bl. A12, sc. 3, et. 3, ap. 33, Sector 3, Bucuresti, conform Incheierii de desemnare din 27.05.2025.
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 :	Checiu Cristina Loredana - cota 3/8 si Checiu Eliza Alexandra - cota 5/8, conform Extrasului de CF nr /71623, anexat 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 171/2019 conform Incheierii de desemnare din 27.05.2025.

Prezentul raport :	Estimeaza valoarea de piata pentru : conform Extrasului de CF nr /71623, anexat la raport.
Proprietatea evaluata :	proprietate imobiliara in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov; Ster = 1659 mp; Ac = 54 mp; nr. cad. 71623-C1; CF 71623; anexa - C2 ; nr. cad. 71623-C2; Ac = 47 mp; locuinta - C3 (P+1+M) ; nr. cad. 71623-C3; Ac = 489 mp.
Adresa:	Proprietatea este situata in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov. Imobilul este positionat intre case relativ noi intr-o zona rezidentiala dezvoltata dupa anii 2000 accesul fiind pe un drum de servitute aproape de balta Pasarea la o distanta de soseaua principala - Nicolae Balcescu sunt cca 0,26 km, vezi harta la pag. 25.
Inspectia :	In data de 18.06.2025 inspectia s – a realizat in absenta debitorilor, fotografierea partiala fiind facuta din exteriorul proprietatii.
CONSTATARI :	Proprietatea are acces din strada Nicolae Balcescu, vezi harta la pag. 25. Finisajele exterioare sunt in stare tehnica buna desi se observa deprecierea vopsitoriilor ca urmare a lipsei mentenantei si a trecerii timpului desi nu exista informatii in acest sens, vezi pozele anexate la pag. 27. Conform evidentelor, cladirea a fost edificata in anul 2007. Mentionam ca nu exista informatii despre finisaje la partea interioara. Casa construita in 2007. Drumul de acces are latimea unui autovehicul. Este partial amenajat cu pietris, practic drumul se termina unde incepe proprietatea evaluata.. Proprietatea se compune dintr-un : proprietate imobiliara in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov; Ster = 1659 mp; Ac = 54 mp; nr. cad. 71623-C1; CF 71623; anexa - C2 ; nr. cad. 71623-C2; Ac = 47 mp; locuinta - C3 (P+1+M) ; nr. cad. 71623-C3; Ac = 489 mp. Suprafetele sunt preluate din Extrasul de CF nr /71623.
Scopul evaluarii :	Executare silita respectiv informare in privinta valorii de piata in Dosarul de executare nr 171/2019. 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 :	18.06.2025
Data inspectiei :	18.06.2025
Data raportului :	23.06.2025
Curs BNR :	5,0325 lei
Abordari/Metode :	metoda Comparatiei de Piata

Valoarea de piata proprietate : 318.000 € ~ 1.600.335 lei

Sarcini : in favoarea creditorilor NOELIA S.R.L.

- **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.

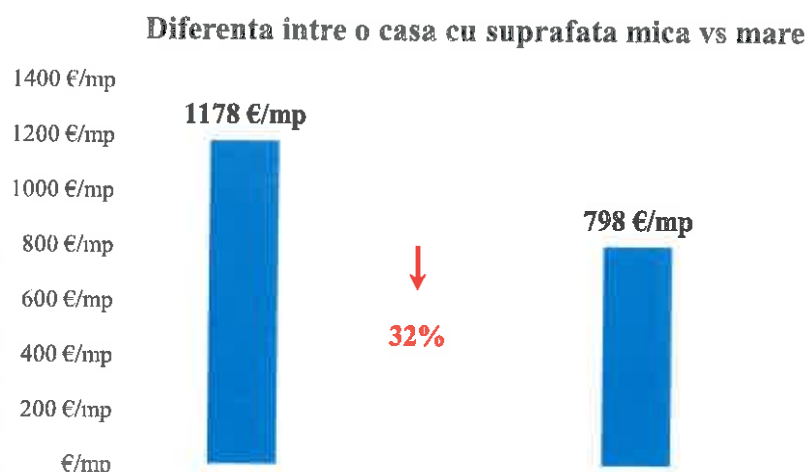
Motivarea valorii :

Valoarea de piata nu inseamna cati bani a investit debitorul/proprietarul ci cati bani poate primi din valorificarea pe piata, aceasta va plati intotdeauna sub costul investit in cazul in care si-a construit de la zero o locuinta. In cazul in care a achizitionat-o de la un dezvoltator iar zona s-a dezvoltata intre timp exista probabilitatea ca valoarea de piata sa fie mai mare fata de pretul platit, aceasta observandu-se si in cazul de fata.

Valoarea de piata este data de pretul de listare al unor proprietati similare din zone de amplasare similare. Se constata valoarea unitara per proprietate (teren si cladire) este in jur de cca 649 €/mp.

In graficul de mai jos sunt listingurile de imobile identificate pe piata la momentul analizei are au suprafata observand ca o cladire su suprafata mai mare este mai ieftina pe unitatea de suprafata si viceversa. Aceeasi diferenta intervine inclusiv la nivel de cost de nou unde costurile fixe se disipeaza la nivelul suprafetei mari.

Table 1 Diferenta_de_suprafata



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	
	+ 10%
Valoarea de Piata	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.

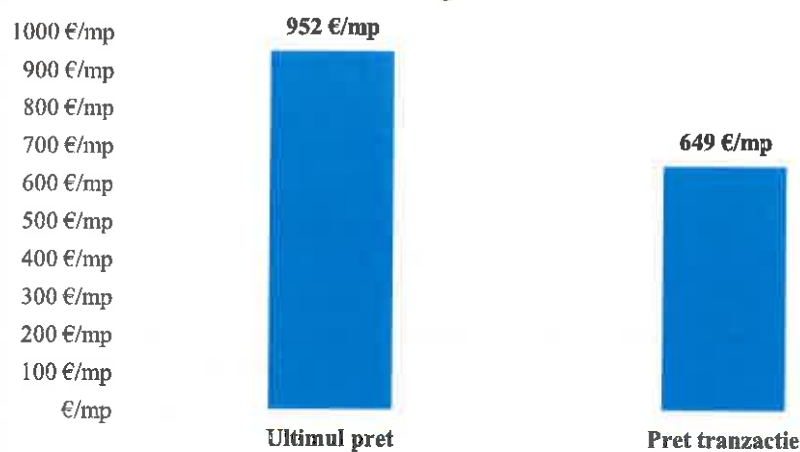
De mentionat ca valoarea nu are un caracter obligatoriu, utilizatorul avand libertatea sa consulte si alti experti in privinta valorii de piata.

In graficul de mai jos media superioara indica preturile de pe piata inainte de negociere, adica pleaca de la preturi brute in plus diferenta de localizare are un impact semnificativ. Nu exista oferte langa subiect pentru

o selectie din aceeași zona pentru a elimina "localizarea" și a obține exclusiv diferența dată de mărimea clădirilor. Cu toate acestea diferența de mărime dintre clădiri este o certitudine cuprinsă între 30 – 40%.

Terenuri : Tabel 1 Media_vs_rezultatul_evaluarii

Primul pret de listare vs ultimul pret, inainte de negociere



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. PARTILE :

2.1.1. CREDITORI

NOELIA S.R.L. cu sediul in strada Nicolae Balcescu, nr. 7D, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov identificata fiscal cu CIF 22703680, nr de ordine la ORC J23/2966/2007

2.1.2. DEBITORI

Checiu Cristina Loredana cu ultimul domiciliu cunoscut in strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov si Checiu Eliza Alexandra cu ultimul domiciliu cunoscut in Str. Burdujeni, nr. 1, bl. A12, sc. 3, et. 3, ap. 33, Sector 3, Bucuresti, conform Incheierii de desemnare din 27.05.2025.

2.2. PROPRIETARI

Checiu Cristina Loredana - cota 3/8 si Checiu Eliza Alexandra - cota 5/8, conform Extrasului de CF nr /71623, anexat 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 : conform Extrasului de CF nr /71623.

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 Încheierii de desemnare din 27.05.2025.

2.6. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUĂRII

Executare silită respectiv informare în privința valorii de piață în Dosarul de executare nr 171/2019. 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 acces din strada Nicolae Balcescu, vezi harta la pag. 25.

Finisajele exterioare sunt în stare tehnică bună deși se observă deprecierea vopsitoriilor ca urmare a lipsei mentenanței și a trecerii timpului deși nu există informații în acest sens, vezi pozele anexate la pag. 27.

Conform evidentelor, clădirea a fost edificată în anul 2007. Menționăm că nu există informații despre finisaje la partea interioară.

Casa construită în 2007. Drumul de acces are lățimea unui autovehicul. Este parțial amenajat cu pietris, practic drumul se termină unde începe proprietatea evaluată..

Proprietatea se compune dintr-un : proprietate imobiliară în strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Județul Ilfov; Ster = 1659 mp; Ac = 54 mp; nr. cad. 71623-C1; CF 71623; anexa - C2 ; nr. cad. 71623-C2; Ac = 47 mp; locuința - C3 (P+1+M) ; nr. cad. 71623-C3; Ac = 489 mp. Suprafețele sunt preluate din Extrasul de CF nr /71623.

Tabel 2 Detalii_inspectie

ID	312
Nr_cad	nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti - p+1+M
Adresa	strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov
Descriere	casa construita in 2007. Drumul de acces are latimea unui autovehicul. Este partial amenajat cu pietris, practic drumul se termina unde incepe proprietatea evaluata..
Corp C1	C1
Strada	semi amenajata. Nu este pavata sau asfaltata
Data inspectiei	18.06.2025
Inspectie interioara	inspectia s-a realizat in absenta debitorului bazandu-ma pe hartile Google si ANCPI
Stare tehnica	finisajele exterioare sunt in stare tehnica buna desi se observa deprecierea vopsitoriilor ca urmare a lipsei mentenantei si a trecerii timpului
Compartimentare	fara informatii
Finisaje la parter	nu exista informatii despre finisaje
Finisaje etaj 1	nu exista informatii despre finisaje
Utilizare potentiala	locuinta
PIF	2007
Inaltime	P+1+M
Acoperis	sarpanta in mai multe ape; șarpantă și învelitoare tip lindab
Ferestre	tâmplăria din pvc cu geam termopan
Utilitati	Ee 220; gaze; apa din put; fosa
Dependinte garaj, magazine	magazie; piscina
Gradina	neamenajata
Finisaje exterioare	standard
Regim inaltime	P+1+M
Utilizare	rezidentiala
Servituti	accesul catre proprietate se face pe un drum de servitute cu nr. cad. 71580 - cota detinuta de 1/6 din suprafata de 1241 mp
Clasa cladire	rezidenta individuala;#clasa C
Acces la strada	drum de servitute
Elemente structurale	cadre din beton armat
Vecinatati	case relativ noi intr-o zona rezidentiala dezvoltata dupa anii 2000
Finisaje interioare	nu exista informatii despre finisaje
Solicitant_evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Utilizator evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Inspectia in prezenta	in absenta debitorilor
Restrictii	nu se cunosc

2.8. TIPUL VALORII

- **“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.
- Temei legal : OG 24/2011
- Metodologia aplicata este conforma cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

2.9. DATA EVALUARII SI RAPORTARII VALORII

- **Data evaluarii : 18.06.2025**
- **Data inspectiei : 18.06.2025**
- **Data raportului : 23.06.2025**
- **Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii : 5,0325 lei**
 - Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la data evaluarii.

2.10. INSPECTIA :

In data de 18.06.2025 inspectia s – a realizat in absenta debitorilor, fotografierea partiala fiind facuta din exteriorul proprietatii.

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 LUCRARII
 - ✓ TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - ✓ PREZENTAREA DATELOR
 - ✓ ANALIZA DATELOR
 - ✓ PREZENTAREA REZULTATILUI, OPINIA EVALUATORULUI
 - ✓ ANEXE

2.12. SURSA INFORMATIILOR

- Cotatii de piata ale terenurilor similare pentru a surprinde tendintele pietei.
- Cotatii de vanzare de pe piata din <https://flexmls.com/> si <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
- "Evaluarea masinilor si echipamentelor" de American Society of Appraisers"
- Sursa : BNR.

3. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

Ipoteze de lucru :

- Temeiul întocmirii raportului de evaluare este Încheierea de desemnare din 27.05.2025 primită de la B.E.J. Parvan Violeta.
- În situația în care se prezintă spre evaluare alte documente cu impact asupra valorii de piață atunci se poate revizui rezultatul dacă respectivele documente au impact asupra rezultatului.
- Evaluarea s-a întocmit în condițiile în care inspecția s – a realizat în absența debitorilor.
- Evaluatorul nu poate face investigații în privința stabilirii stării tehnice a clădirii/geotehnice a terenului sau expertize ale clădirilor prin urmare analiza de față este limitată la actele furnizate și anexate la raport și la datele observabile în mediul online.
- Nu am primit niciun certificat de urbanism sau vreo autorizație de construcție.
- Raportul de față are scopul estimării valorii de piață pentru proprietatea supusă evaluării.
- Evaluatorii utilizează doar date publice accesibile oricărei persoane interesate cu excepția datelor subiectului supus evaluării fiind date personalizate.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele ANEVAR 2022, SEV 105 punctul 30.3. În cazul de față s – au utilizat oferte din baza de date din mediul online unele fiind tranzacții
- Datele despre teren au fost preluate din Extrasul de CF nr /71623 anexat la raport.
- Se evaluează în ipoteza cu plată integrală la vânzare.
- Principiul substitutiei prevalează.
- Statusul juridic actual al terenului nu influențează estimarea valorii de piață. Tipul valorii este valoarea de piață.
- Valoarea s – a bazat pe informațiile rezultate din actele prezentate evaluatorului, pe constatările în urma consultării online.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective observabile pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s – a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței, aceste tranzacții depășind intervalul definit de “valoarea de piață”. Mențiunea subliniază faptul că indiferent de prețurile de tranzacționare care sunt peste și/sau sub nivelul pieței, acestea nu pot fi preluate în analiza comparativă. De ce există prețuri mai mari și/sau mai mici decât intervalul “pieței” ? Pe piață nu există obligativitatea tranzacționării în limitele a ceea ce numim că fiind “piață” înregistrându tranzacții pe alte intervale însă ceea ce se solicită frecvent pentru valorificare este nivelul definit de “valoarea de piață”.
- De remarcat că un imobil cu un preț peste media din piață are șanse reduse și foarte reduse de tranzacționare.
- Valoarea este influențată de utilitatea, de capacitatea de accesare a unui credit și de oferta existentă
- Analiza în contextul pieței ca mediu concurențial se va axa pe estimarea valorii de piață funcție de prețurile practicabile la momentul solicitării opiniei și pe utilitatea respectiv de conformarea cu cerințele în vigoare.
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR 2022, GEV 520, punctul 7... ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând cotații aproximative de vânzare din piață. Chiar și așa pe piață pot fi identificate prețuri într – un spectru foarte larg întrucât gradul de complexitate diferă de la un client la altul astfel că pentru acest tip de imobil (clădire) abordarea în evaluare cea mai adecvată este cea prin Comparatia de Piață.
- S – a ținut cont de dreptul de proprietate ca fiind vandabil conform condițiilor și reglementărilor legale în 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 exonerarii 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 competente in afara celor statuate in OG 24/2011.
- Raportul de evaluare este valabil la data intocmirii sale.
- Estimarea valorii se bazeaza pe cotationi vizibile la momentul evaluarii dar si tranzactii. Aceste cotationi sunt valabile atata timp cat piata recunoaste aceste indicatii de valoare prin tranzactionare.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8/1996.

Ipoteze speciale :

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie o expertiza tehnica.

3.1.1. DOCUMENTE

Tabel 19: awb	29
Tabel 20: Convocare Checiu Cristina Loredana .18.06.2025 14 00 28.05.2025	30
Tabel 21: Convocare Checiu Cristina Loredana .18.06.2025 14 00 28.05.2025	31
Tabel 22: Extras de CF pt 71580 drum acces.....	32
Tabel 26: Extras de CF pt CF 71623	36
Tabel 30: Incheiere numire evaluator	40
Tabel 31: Incheiere numire evaluator	41
Tabel 32: SENTINA CIVILA.....	42

4. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. AMPLASAMENT

Generalitati

Proprietatea utilizata ca rezidenta este pozitionata intre case relativ noi intr-o zona rezidentiala dezvoltata dupa anii 2000 cu acces din strada Nicolae Balcescu in partea nord vestica a localitatii sat Pasarea.

4.2. ZONA DE AMPLASARE

- Aria de piata este cea la nivelul localitatii - sat Pasarea.
- Distanțe aproximative fata de puncte de reper importante:
- Primaria Branesti, Ilfov sunt cca 2,9 km

- oras Pantelimon, Ilfov sunt cca 9,6 km
- De la proprietate pana la strada Nicolae Balcescu sunt cca 0,26 km
- Piata Universitatii, Bucuresti sunt cca 20,5 km
- Calea Dobrogei, Branesti sunt cca 1,4 km

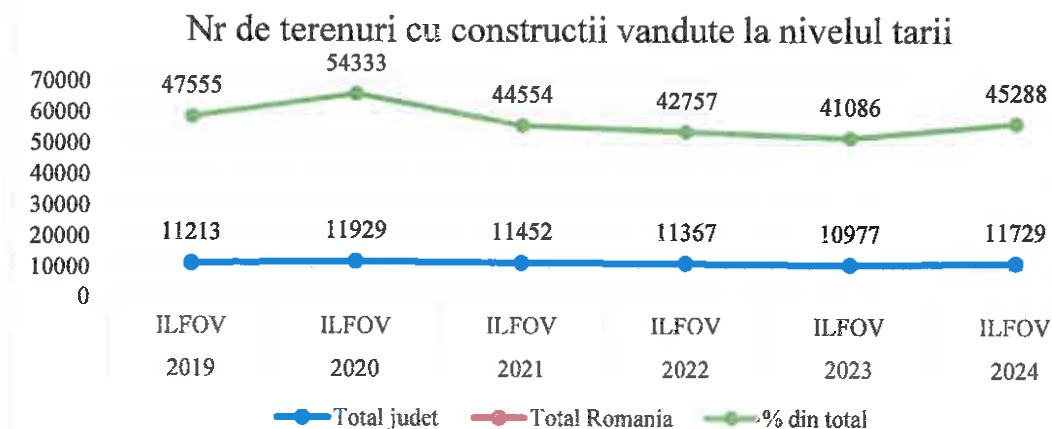
4.3. UTILIZAREA ACTUALA

- Nu se cunosc alte utilizari ale proprietatii in afara de cea de locuinta.

4.4. PIATA SPECIFICA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Table 2 _Piata_imobiliara: din ILFOV a numarat in anul 2023 un numar de 10.977 de terenuri cu constructii reprezentand 26,7% din totalul tranzactiilor din ILFOV in numar de 41086 conform datelor comunicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCP). In 2024 s-au tranzactionat 11729 unitati de terenuri cu constructii dintr-un total de 45.288 unitati ce includ toate imobilele la nivelul tarii reprezentand cca 25,9% din totalul imobilelor vandute in 2024

Table 3 vanzari_vs_total_Romania_ANCP



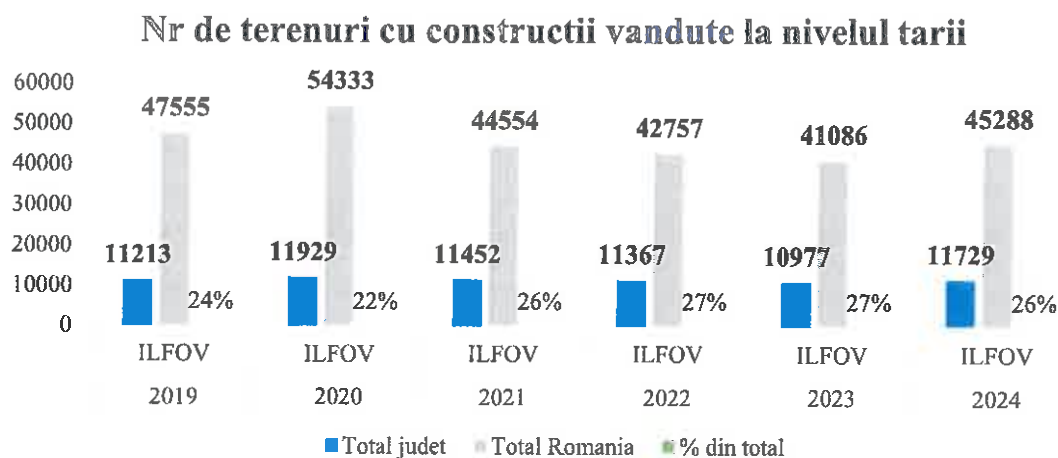
4.5. OFERTA DE BUNURI SIMILARE

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 Zile_listare_case

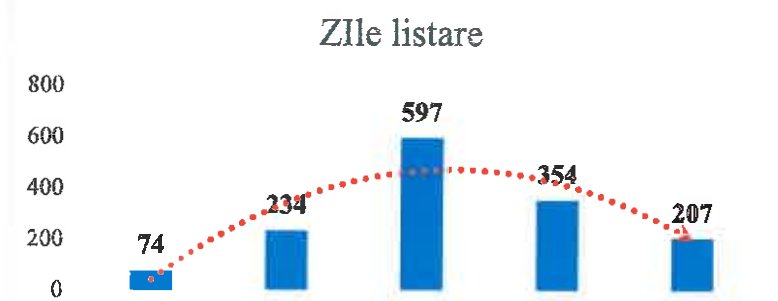
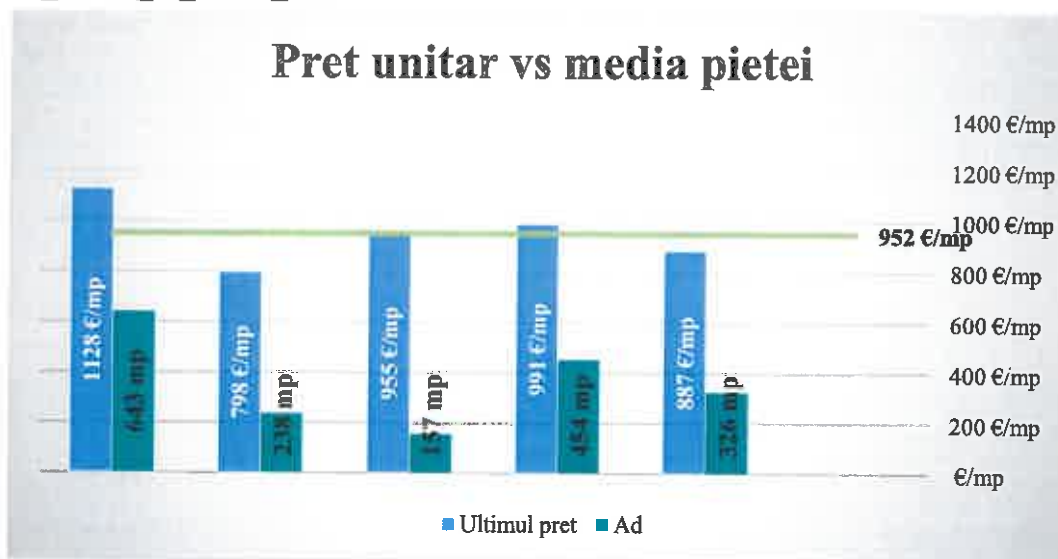


Table 5 _Compa_case_1

ID	Pret initial	Ultimul pret	Ad	Zile lista	Adresa	Primul pret	Ultimul pret
196	725.000 €	725.000 €	643 mp	74	Str. SLT. PETRE IONEL 293A Duplex. P+1E+M, Branesti,	1128 €/mp	1128 €/mp
197	190.000 €	190.000 €	238 mp	234	Str. BAJENARI 16 casa 9 camere, Branesti	798 €/mp	798 €/mp
198	185.000 €	150.000 €	157 mp	597	Str. HALDAN CATALIN 12A Jumatate duplex 4 camere, Branesti,	1178 €/mp	955 €/mp
200	450.000 €	450.000 €	454 mp	354	Str. BRATIANU I. C 56, Branesti, 077145	991 €/mp	991 €/mp
201	330.000 €	289.000 €	326 mp	207	Str. ILFOV 79 A, Branesti, 077030	1012 €/mp	887 €/mp
Total						1022 €/mp	952 €/mp

Table 6 Pret_Unitar_vs_Media_case



Graficul indica ultimul pret înainte de negociere respectiv cel mai probabil pret obținabil.

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.

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

Indicatori	Unitati de masura	Ultima valoare	Referinta	Valoare an anterior	Evolutie anuala
Populatie domiciliu, jud. Ilfov	Numar persoane	513.734	2024	496.450	3,5%
Populatia rezidenta, jud. Ilfov	Numar persoane	583.663	2024	564.854	3,3%
Castig salarial nominal mediu net lunar, jud. Ilfov	Lei	4.602	2023	3.958	16,3%
Salariati, jud. Ilfov	Numar salariati	174.978	2023	167.087	4,7%
Rata somajului ANOFM, jud. Ilfov	Procente	0,5%	Dec. 2023	0,4%	25%

PREVIZIUNI:

Tendintele pe piata imobiliara: pe termen mediu si lung exista tendinta de dezvoltare a tesutului construit existent adica de extindere a constructiilor.

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** – este aplicabilaila
- **Abordarea prin venit** – nu este aplicabila.

Nu 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 _Compa_case_2

ID	Pret initial	Ultimul pret	Ad	Zile lista	Adresa	Primul pret	Ultimul pret
196	725.000 €	725.000 €	643 mp	74	Str. SLT. PETRE IONEL 293A Duplex. P+1E+M, Branesti,	1128 €/mp	1128 €/mp
197	190.000 €	190.000 €	238 mp	234	Str. BAJENARI 16 casa 9 camere, Branesti	798 €/mp	798 €/mp
198	185.000 €	150.000 €	157 mp	597	Str. HALDAN CATALIN 12A Jumatate duplex 4 camere, Branesti,	1178 €/mp	955 €/mp
200	450.000 €	450.000 €	454 mp	354	Str. BRATIANU I. C 56, Branesti, 077145	991 €/mp	991 €/mp
201	330.000 €	289.000 €	326 mp	207	Str. ILFOV 79 A, Branesti, 077030	1012 €/mp	887 €/mp
Total						1022 €/mp	952 €/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 erta pe piata imobiliara, publicate in mass dia 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 Flexmls, 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 proprietatii 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 - A.

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

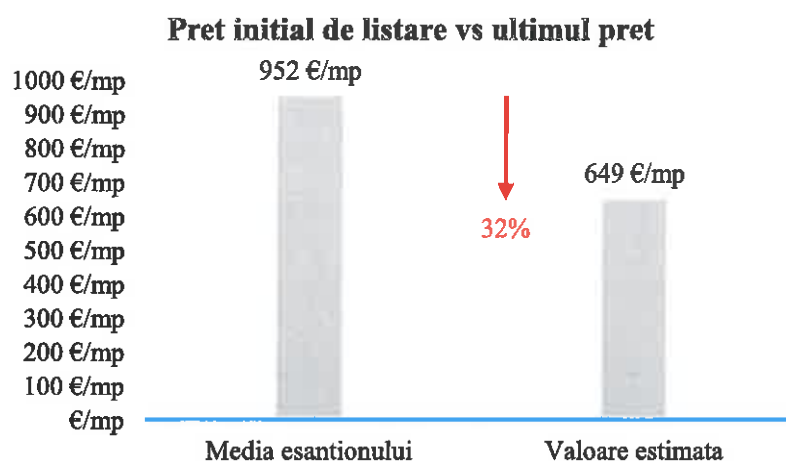
Analiza s – a efectuat la pretul unitar fiind o varianta ce minimizeaza impactul determinat de « diferenta de suprafata intre comparabile si subiect » ; ajustarea la "diferenta de suprafata" presupune un calcul strict matematic ori piata nu reactioneaza strict matematic pentru diferente de cativa zeci 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 cuantumul negocierii este aproximativ insa 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 nefind 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 Media_esantion_vs_rezultat



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 prît 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 : 318.000 € ~ 1.600.335 lei

6. PREZENTAREA REZULTATULUI, OPINIA EVALUATORULUI

În opinia evaluatorului valoarea de piață cea mai probabilă este dată de analiza prin metoda Comparatiei de Piață fiind o metodă 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? Că 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 analiza 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 proprietate : 318.000 € ~ 1.600.335 lei

Evaluator Autorizat

Scortescu Mihai, legitimație 16000/2025



7. ANEXE

Tabel 5 Explicatii_grila

Elemente	Explicatii grila pentru
Negociere	: atunci cand o proprietate are un pret peste media pietei necesita ajustari intrucat exista o practica la nivelul vanzatorilor prin care maresc cu pana la 10 - 15% pretul astfel incat prin asa-zisa negociere sa obtina pretul urmarit, prin urmare se impun unele ajustari dupa cum urmeaza: comparabilele A cu -10% B cu -10% C cu -10%.comparabilele A cu -5% B cu -5% C cu -5%.
Conditii de vanzare	: Nu se impun ajustari.
Drept de proprietate	: Nu se impun ajustari.
Conditii de piata	: Nu se impun ajustari.
Adresa Imobil	: pentru diferenta de localizare se ajusteaza dupa cum urmeaza : comparabila C cu -
Ad	: o suprafata mai mica este mai scumpa pe unitatea de suprafata si viceversa cu impact semnificativ in total valoare, astfel se impun ajustari dupa cum urmeaza : comparabila B cu -15%
PIF	: se ajusteaza diferenta de an PIF intrucat o cladire mai noua este construita cu materiale mai noi iar perceptia cumparatorilor este fireasca sa plateasca un pret mai mic pentru un imobil mai vechi, astfel : comparabilele A cu -10% B cu -10% C cu -10%.
Finisaje interioare	: pentru diferenta de finisaje se ajusteaza astfel: comparabilele A cu -5% B cu -5% C cu -5%
Teren_din_masuratori	: Nu se impun ajustari.
Regim inaltime	: Nu se impun ajustari.
Finisaje exterioare	: Nu se impun ajustari.
Stare tehnica	: Nu se impun ajustari.
Utilitati	: Nu se impun ajustari.
Elemente structurale	: Nu se impun ajustari.

Tabel 4 _grila_casa

1	subiect	A	B	C
Comparabile utilizate =>		197	198	200
		Vandut	Vandut	Vandut
Nr_cad_1	nr. cad. 71623-C1	4	6	2
Negociere		800 €/mp	958 €/mp	990 €/mp
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustata (€)		-40	-48	-50
Pret ajustat (€)		760 €/mp	910 €/mp	941 €/mp
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		760 €/mp	910 €/mp	941 €/mp
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		760 €/mp	910 €/mp	941 €/mp
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		760 €/mp	910 €/mp	941 €/mp
Adresa Imobil	strada Nicolae Balcescu, nr. 39E, sat Pasarea, Branesti, Judetul Ilfov	Str. BAJENARI 16 casa 9 camere, Branesti	Str. HALDAN CATALIN 12A Jumatate duplex 4 camere,	Str. BRATIANU I. C 56, Branesti, 077145
Zile		234	597	354
Ajustare %		0%	0%	-20%
Valoare ajustata (€)		0	0	-188
Pret ajustat (€)		760 €/mp	910 €/mp	753 €/mp
Ad	489	237,63	156,65	454,33
Ajustare %		0%	-15%	0%
Valoare ajustata (€)		0	-136	0
Pret ajustat (€)		760 €/mp	773 €/mp	753 €/mp
PIF	2007	2014	2022	2014
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustata (€)		-76	-77	-75
Pret ajustat (€)		684 €/mp	696 €/mp	677 €/mp
Finisaje interioare	nu exista informatii despre finisaje	standard	standard	standard
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustata (€)		-34	-35	-34
Pret ajustat (€)		649 €/mp	661 €/mp	644 €/mp
Teren_din_masuratori	1659	742,35	262,50	1480
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		649 €/mp	661 €/mp	644 €/mp
Regim inaltime	P+1+M	P+1+M	P+1+M	2 Niveluri + Mansarda
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		649 €/mp	661 €/mp	644 €/mp
Finisaje exterioare	standard	standard	standard	standard
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	6	0,0
Pret ajustat (€)		649 €	667 €	644 €
Stare tehnica	finisajele extenoare sunt in stare buna	buna	buna	buna
Ajustare %	tehnica buna desi se observa	0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)	deprecierea vopsitorilor ca urmare a lipsei mentenantei si a trecerii timpului	0	0	0
Pret ajustat (€)		649 €/mp	667 €/mp	644 €/mp
Utilitati	Be 2240v, gaze, fosa, apa-put	Gaze Naturale	Gaze Naturale	ate: Conectata, Gaze Conectate
Ajustare %	apa-put	0%	0%	0%
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		649 €/mp	667 €/mp	644 €/mp
Elemente structurale	cadre din beton armat	Cadre Beton, Cadre Lemn	Caramida, Cadre Beton	Caramida, Cadre Beton
Ajustare %		0	0	0
Valoare ajustata (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)	649 €/mp	649 €/mp	667 €/mp	644 €/mp
Corectie neta	15%	-110	-243	-297
Corectie neta (%)	15%	-14,50%	-26,67%	-31,60%
Corectie bruta		110	255	297
Corectie bruta (%)	ob evaluat	14,50%	27,98%	31,60%
Valoare proprietate	317.578 €	1.598.213 lei	18.06.2025	5.0325 lei
Valoare proprietate - rotunjita	318.000 €	1.600.335 lei		

Tabel 5 Explicatii_grila

Elemente	Explicatii grila pentru
Negociere	: atunci cand o proprietate are un pret peste media pietei necesita ajustari intrucat exista o practica la nivelul vanzatorilor prin care maresc cu pana la 10 - 15% pretul astfel incat prin asa-zisa negociere sa obtina pretul urmarit, prin urmare se impun unele ajustari dupa cum urmeaza: comparabilele A cu -10% B cu -10% C cu -10%.comparabilele A cu -5% B cu -5% C cu -5%.
Conditii de vanzare	: Nu se impun ajustari.
Drept de proprietate	: Nu se impun ajustari.
Conditii de piata	: Nu se impun ajustari.
Adresa Imobil	: pentru diferenta de localizare se ajusteaza dupa cum urmeaza : comparabila C cu -
Ad	: o suprafata mai mica este mai scumpa pe unitatea de suprafata si viceversa cu impact semnificativ in total valoare, astfel se impun ajustari dupa cum urmeaza : comparabila B cu -15%
PIF	: se ajusteaza diferenta de an PIF intrucat o cladire mai noua este construita cu materiale mai noi iar perceptia cumparatorilor este fireasca sa plateasca un pret mai mic pentru un imobil mai vechi, astfel : comparabilele A cu -10% B cu -10% C cu -10%.
Finisaje interioare	: pentru diferenta de finisaje se ajusteaza astfel: comparabilele A cu -5% B cu -5% C cu -5%
Teren_din_masuratori	: Nu se impun ajustari.
Regim inaltime	: Nu se impun ajustari.
Finisaje exterioare	: Nu se impun ajustari.
Stare tehnica	: Nu se impun ajustari.
Utilitati	: Nu se impun ajustari.
Elemente structurale	: Nu se impun ajustari.

Table 9: harta



Tabel 6: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti





Tabel 7: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti



Tabel 8 Poze



Tabel 9: casa invecinata ainiate de cea evaluata



Tabel 10: teren invecinat la nord



Tabel 11: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-3



Tabel 12: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-4



Tabel 13: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-5



Tabel 14: drum de acces, vedere catre soseaua principala



Tabel 15: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-7



Tabel 16: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-8



Tabel 17: nr. cad. 71623-C1 - casa Branesti-10

Tabel 18 Acte