

**JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
CONSILIUL LOCAL**

PROIECT DE HOTĂRÂRE *NR. afișaj 36/05.04.2017*
**privind aprobarea raportului de evaluare privind vânzarea locuinței din
orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către
chiriașul Ghiberdel Florian**

Consiliul Local al orașului Mioveni, județul Argeș, întrunit în ședința publică ordinară, azi _____;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare în vederea stabilirii prețului de vânzare a locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către chiriașul Ghiberdel Florian și opinia profesională a d-lui Micuda Dan Ion (expert evaluator autorizat ANEVAR);
- Expunerea de motive nr. *9542 / 04.04.2017* a Primarului orașului Mioveni;
- Raportul nr. *9543 / 04.04.2017* al Compartimentului Fond Locativ;
- Prevederile art. 1 și art.5 alin.(1) din H.C.L. nr.31/2013 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat;
- HCL nr.23/2014 privind inventarierea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Mioveni (N3-B-16), poziția 157;
- Prevederile Legii nr.244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Prevederile art. 1, art.7, art.11 și art.15 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Prevederile art.1650 alin.(1) și art.1652 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

În baza prevederilor art.36 alin.(2) lit."c" raportat la alin.(5) lit."b" din Legea administrației publice locale nr.215/2001 cu modificările și completările ulterioare;

Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Mioveni și avizul Secretarului orașului;

În temeiul art.45 și art. 115 alin.1 lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.8485/23.03.2017 întocmit de către expert evaluator Micudă Ion Dan privind stabilirea prețului de vânzare a locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către chiriașul Ghiberdel Florian.

ART.2. Se aprobă vânzarea locuinței mai sus menționată chiriașului Ghiberdel Florian la prețul de **74.681 lei** conform raportului de evaluare nr.8485/23.03.2017 și a opiniei profesionale anexate.

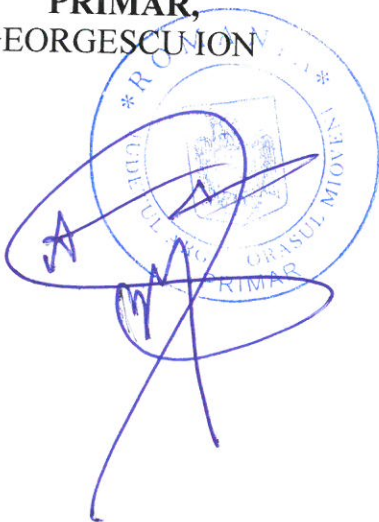
ART.3. Se împuternicește Primarul orașului Mioveni, dl. Georgescu Ion, să semneze în numele orașului Mioveni contractul de vânzare cumpărare a locuinței.

ART.4. Secretarul orașului Mioveni va comunica prezenta hotărâre Primarului orașului Mioveni, compartimentului Fond Locativ pentru ducere la îndeplinire, precum și Instituției Prefectului județului Argeș pentru verificarea legalității.

Mioveni, _____

**PRIMAR,
GEORGESCU ION**

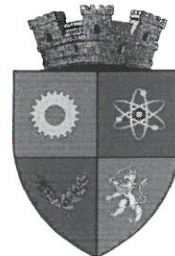
O.D/O.D



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL ORAȘULUI MIOVENI
BADEA IONUȚ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PRIMARUL
FOND LOCATIV



B-dul Dacia, Nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348/450000, 0348/455444, Fax: 0248/360500
E-mail: primariamioveni_arges@yahoo.com

Nr. 9542 / 04.04.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare privind vânzarea locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către chiriașul Ghiberdel Florian.

Primarul orașului Mioveni supune aprobării Consiliului Local Mioveni Proiectul de Hotărâre privitor la *aprobarea raportului de evaluare privind vânzarea locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către chiriașul Ghiberdel Florian*, având în vedere următoarele motive:

- Cererea nr.30074/29.11.2016 prin care chiriașul Ghiberdel Florian solicită cumpărarea apartamentului nr.16 din Bl. N3, Sc.B pe care îl deține cu chirie cu contractul de închiriere nr.1239/26.01.2016;
- Hotărârea Consiliului Local nr.31/11.01.2013 prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare al locuințelor din fondul locativ de stat;
- HCL nr.23/2014 privind inventarierea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Mioveni (N3-B-16), poziția 157;
- Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluatorul Micudă Ion Dan înregistrat sub nr.8485/23.03.2017 prin care s-a stabilit valoarea de vânzare a apartamentului nr.16 din Bl. N3, Sc.B în sumă de **74.681 lei** (din suma de 117.853 lei cuprinsă în raport se scad îmbunătățirile aduse de chiriaș imobilului în sumă de 43.172 lei, conform opiniei profesionale a evaluatorului anexată la raportul de evaluare);
- Art.1 și art.5 alin. (1) din Regulamentul de vânzare al locuințelor din fondul locativ de stat conform căruia: "Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al orașului Mioveni";
- Prevederile art.I din Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat: „Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”
- Prevederile art. 1, art.7, art.11 și art.15 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Prevederile art.1650 alin.(1) și art.1652 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

PRIMAR,
GEORGESCU ION





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PRIMARUL
FOND LOCATIV



B-dul Dacia, Nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348/450000, 0348/455444, Fax: 0248/360500
E-mail: primariamioveni_arges@yahoo.com

Nr. 9543 / 04.04.2017

RAPORT

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI MIOVENI

REFERITOR LA: *aprobarea raportului de evaluare privind vânzarea locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl. N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș către chiriașul Ghiberdel Florian.*

Având în vedere următoarele:

- Cererea nr.30074/29.11.2016 prin care chiriașul Ghiberdel Florian solicită cumpărarea apartamentului nr.16 din Bl. N3, Sc.B pe care îl deține cu chirie cu contractul de închiriere nr.1239/26.01.2016;
- Hotărârea Consiliului Local nr.31/11.01.2013 prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare al locuințelor din fondul locativ de stat;
- HCL nr.23/2014 privind inventarierea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Mioveni (N3-B-16), poziția 157;
- Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Micudă Ion Dan înregistrat sub nr.8485/23.03.2017 prin care s-a stabilit valoarea de vânzare a apartamentului nr.16 din Bl. N3, Sc.B în sumă de **74.681 lei** (din suma de 117.853 lei cuprinsă în raport se scad îmbunătățirile aduse de chiriaș imobilului în sumă de 43.172 lei, conform opiniei profesionale a evaluatorului anexată la raportul de evaluare);
- Art.1 și art.5 alin. (1) din Regulamentul de vânzare al locuințelor din fondul locativ de stat conform căruia: "Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al orașului Mioveni";
- Prevederile art.I din Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe si spatii cu alta destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat: „Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”
- Prevederile art. 1, art.7, art.11 și art.15 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Prevederile art.1650 alin.(1) și art.1652 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

Propunem: aprobarea raportului de evaluare nr.8485/23.03.2017 întocmit de expertul evaluator Micudă Ion Dan privind stabilirea prețului de vânzare a locuinței din orașul Mioveni, strada Ion Pillat, Bl.N3, Sc.B, Ap.16, et.IV, județul Argeș și vânzarea locuinței către chiriașul Ghiberdel Florian.

Compartiment Fond Locativ
Insp.Olteanu Diana

Opinie Profesionala

Privind raportul de evaluare intocmit pentru client **Ghiberdel Florian**,
destinatar **Orasul Mioveni (Primaria Orasului Mioveni)**

In urma intocmirii raportului de evaluare privind imobilul tip apartament 2 camere situat in Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges s-au constatat imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias fata de starea initiala in care acesta a fost preluat prin contractul de inchiriere.

In urma studierii documentatiei puse la dispozitie, a inspectiei proprietatii si a informatiilor obtinute de la client si destinatar aceste imbunatatiri constau in:

- Inlocuire usa intrare si usi interior
- Montare parchet laminat in sufragerie, dormitor si hol
- Montare lambriu in sufragerie si dormitor
- Lucrari de gletuire si vopsire cu vopsea lavabila in hol, bucatarie, baie si balcon
- Scafe rigips si spoturi in bucatarie, sufragerie si dormitor
- Placari cu gresie si faianta in grupul sanitar si in balcoane
- Inlocuire tamplarie initiala cu tamplarie PVC termopan cu geam dublu
- Montaj instalatie de incalzire termica si apa calda menajera compusa din centrala termica, corpuri radiante de otel si instalatie de polipropilena
- Refacere completa instalatie electrica
- Montare unitate AC tip Split
- Inlocuire obiecte sanitare bucatarie si baie
- Executare instalatie gaze
- Executare izolatie termica cu polistiren expandat de 10 cm la exterior

In urma cererii clientului si destinatarului raportului de evaluare de estimare a valorii acestor imbunatatiri, a studierii preturilor de piata a materiilor prime, a costului manoperei aferente, a normativelor in constructii, a programului KOST si a lucrarii "Costuri de reconstructie, costuri de inlocuire, Cladiri Rezidentiale, autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval", am estimat valoarea acestor imbunatatiri aduse de chirias imobilului la suma de **43.172 Lei** conform grilei de costuri atasate:

17	INTERMO10	X - Tencușă de 10 cm / cuprindă schela, placare cu polistiren 10 cm grosime, montare plasa si executie smir, structuri rezorale tencușii vizibile, transport	mp	FR	10	260,17	2.601,70	100	2.602,1	0	4	44
TOTAL FISA							43.172		43.172	0		

Note:

- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.reviz anuialic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare si corectat cu coef. p dist.transp. si manopera

- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR Civile", 2 = "CI-CR Industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitel si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IRDVAL

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2010-2017) - www.kostul.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (seria 001158BI, nr.08301/2010)

Data:
06.03.2017

Expert Evaluator:
Ec. Dr. Dan Micuda
Membru Titular ANEVAR



Notă: valoarea estimată exprimă o opinie ce nu are la bază un raport de evaluare, nu este valoare de piață, folosește datele din raportul menționat (fiind supusa conditiilor limitative mentionate in cadrul acestuia) și furnizate de catre solicitant, exprimand un punct de vedere cu privire la încadrarea valorii de piata a imbunatatirilor aduse proprietatii respective.

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: Orasul Mioveni (prin Primaria Mioveni)

Client: GHIBERDEL FLORIAN

Obiectul evaluării: Apartament cu 2 camere si dependinte

Adresa: Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges



Data evaluării: 06.03.2017

Curs lei/EURO = 4.5328

Valoarea propusă: 26.000 EURO

echivalent 117.853 LEI

valoare obținută prin abordarea prin piata

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

SC MCD EVAL EXPERT SRL

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges, proprietatea lui: ORASUL MIOVENI, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament compus din: 2 camere, bucatarie, camara, debara, hol, balcon
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor –editia iulie 2016 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România)*
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și abordarea prin venit;
- ▶ data de referință a evaluării este 06.03.2017. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,5328. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	26.000 EUR echivalent 117.853 lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Legitimatie ANEVAR	Micuda Ion Dan
	Parafa	Nr. 14074
	Firma	Nr. 14074. – Valabila 2017
	Firma	S.C. MCD EVAL EXPERT S.R.L.
	Adresa evaluatorului	S.C. MCD EVAL EXPERT S.R.L. Date de identificare: Cod de Inregistrare fiscala 36876398 Registrul Comertului sub nr. J3/2088/2016 Oraşul: com. Mosoaia, sat Smeura, str. Strainari, nr. 20C Telefon: 0723.387.325 Internet: www.evaluari-arges.ro E-mail: office@evaluari-arges.ro Autorizatie de Membru Corporativ ANEVAR 0595/01.01.2017; Asigurare ALLIANZ TIRIAC – 50.000 Euro
2. BENEFICIAR	Solicitantul creditului	ORASUL MIOVENI (PRIMARIA MIOVENI)
	Adresa	GHIBERDEL FLORIAN CNP: 1820703035290
	Adresa	▪ Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament compus din 2 camere de locuit si dependinte, situat la etajul 4 al unui bloc avand regim de inaltime P+4E, in suprafata utila de 49.88 mp din masuratori, St totala = 52.88mp din cadastru din care Sbalcon=3.00mp, transmitandu-se totodata cumparatorilor si cota indiviza din partile si dependintele comune ale imobilului care prin natura lor sunt coproprietate si dreptul de folosinta asupra terenului in cota parte indiviza pe durata existentei constructiei	
	Proprietari	Persoana de drept public: Orasul Mioveni
	Adresa proprietății	Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges
	Conditii limitative deosebite	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	26.000 EURO echivalent 117.853 LEI

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUĂRII
	EVALUARE PENTRU GARANTAREA IMPRUMUTULUI
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
	06.03.2017
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.5328 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII
	Inspeția a fost efectuată in prezenta dl. GHIBERDEL FLORIAN, la data de 04.03.2017

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	● Descrierea imobilului: Unitate individuala amplasat in Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges in suprafata utila de 49.88 mp, cote teren mp, sufragerie, Bucatarie, Dormitor, Baie, Hol, debara, - Dreptul de proprietate: Deplin - Alte documente: - Contract de inchiriere nr. 1239 din 26.01.2016 cu anexele aferente - În ANEXA sunt prezentate copii ale documentelor
	Mentiuni speciale privind
	Nu s-a prezentat Extras de carte funciara

RAPORT DE EVALUARE

	Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul CF	Nu se cunosc
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	A fost prezentata fisa suprafetelor locative. Conform acesteia, suprafata este: - Su = 49.88 mp Sbalcon=3.00mp Sd = 52.88mp; In ANEXA este prezentata copia fisei respective
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – median – Proprietatea este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, în localitatea Mioveni, str. Ion Pillat in apropiere de centrul orasului
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	- Auto: str. Ion Pillat - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidențial de blocuri si case/vile În zonă se află: - Rețea de transport în comun la distanta relativ mica, mijloace de transport suficiente; - Unități comerciale: magazine de cartier, farmacii, supermarket Kaufland, Lidl– la distanta relativ mica; - Unități de învățământ: scoli, gradinite la distanta relativ mica; - Unitati sanitare: Dispensar de cartier la distanta relativ mica; - Sedii de banci: la distanta relativ mica; - Altele: -
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: existentă - Rețea de apă: existentă - Rețea de termoficare: inexistentă - Rețea de gaze naturale: existentă - Rețea de canalizare: existentă - Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	- Poluare fonica moderata - Poluare cu noxe auto moderata
	AMBIENT	- Linistit - Trafic auto moderat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința: Urban – median – Proprietatea este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, în localitatea Mioveni, str. Ion Pillat. Amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	- BlocP+4E 1
	ANUL PIF	1982
	ORIENTARE	Cardinal: NORD - EST
	CARACTERISTICI	- Structură: fundatii din beton armat, placi prefabricate beton armat - Inchideri perimetrale: placi prefabricate beton armat - Acoperiș: terasa necirculabila hidroizolata - Interfon: este montat si functional la data inspectiei - Aspect exterior: termoizolatie cu polistiren, tencuieli si zugraveli lavabile - Blocul nu dispune de lift - Aspect interior: stare buna
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Utilități: blocul este racordat la rețeaua de apa, gaz, canalizare, energie electrica, CATV; - Nu este necesara efectuarea unei expertize tehnice.

RAPORT DE EVALUARE

11. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	A fost prezentată fișa suprafețelor locative. Conform acesteia, suprafața este: - Su = 49.88 mp Sbalcon=3.00mp Sd = 52.88mp; - În ANEXA este prezentată copia fișei respective
TIP APARTAMENT	Decomandat
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tamplarie PVC cu geam termopan ▪ Usa la intrare: metalică ▪ Interioară: MDF, celulare, noi
FINISAJE INTERIOARE	▪ Finisaje interioare: 2 camere: ➢ Pardoseli: parchet laminat ➢ Pereti : tencuieli și zugrăveli lavabile, placaru cu furnir, lucrări RIGIPS și spoturi ➢ Tamplarie: PVC cu geam termopan ➢ Usa de acces: MDF - Bucătărie: ➢ Pardoseli: ciment mozaicat ➢ Pereti: tencuieli cu zugrăveli lavabile și parțial plăci faianță ➢ Tamplarie: PVC cu geam termopan ➢ Usa de acces: MDF - Baie: ➢ Pardoseli : gresie ➢ Pereti : plăci faianță ➢ Tamplarie: PVC cu geam termopan ➢ Usa de acces: MDF - Hol: ➢ Pardoseli : parchet laminat ➢ Pereti: tencuieli și zugrăveli lavabile ➢ Usa de acces: metalică la intrarea în apartament - Balcon: ➢ Pardoseli : gresie și faianță ➢ Închis cu PVC și geam termopan <i>Finisaje medii, noi</i>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Curenți slabi (telefonie), complet refacute; ▪ Instalații în stare bună;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire: centrală, corpuri radiante din oțel ▪ Instalații în stare bună; ▪ Unitate de AC externă
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații în stare bună; ▪ Apartamentul beneficiază de apometre
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații în stare bună
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor rezidențiale tip bloc situate în Mioveni ▪ Concluzii importante ale studiului imobiliar: - prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult ▪ - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie ▪ - românii și-au schimbat preferințele: acum se orientează mai mult către apartamentele de 2 camere și către case și sunt dispuși să plătească chiar și între 30.000 și 100.000 de euro

RAPORT DE EVALUARE

		pentru locuințe.
NATURA ZONEI		▪ Zonă rezidențială de blocuri de locuințe și case/vile ▪ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie activă în dezvoltare; somaj redus
OFERTE SIMILARE		Unul dintre cele mai importante criterii în alegerea unui apartament în Argeș, în afara de preț, este localizarea. Prețul mediu unitar al apartamentelor vechi din Pitești, în 2016 a fost de aproximativ 700 €/mp construit, în creșterea ușoară față de anul anterior și față de ultimele 12 luni. Comparativ, la nivel național, în decursul ultimelor 12 luni, scăderea prețurilor aferente apartamentelor vechi a fost sub 1%, iar în ultimele șase luni s-a înregistrat un ușor reviriment, de aproximativ 0,1%. Această creștere din ultimele șase luni s-a simțit foarte puțin pe piață, de aceea părerea generală a fost mai degrabă de stabilitate a prețurilor. Comparativ cu perioada de început a crizei (anul 2008), prețurile apartamentelor vechi au scăzut cu aproximativ 20% la nivel național. În zonele centrale ale Piteștiului, precum Ultracentral, Popa Șapcă, Calea București, Eremia Grigorescu, Exercițiu, Banat de exemplu, apartamentele vechi cu două camere s-au vândut cu prețuri cuprinse între 30.000 și 46.000 €, în timp ce pentru același tip de apartamente din zona de Sud: Prundu, Craiovei, Tudor Vladimirescu, Războieni, Craiovei, prețurile au oscilat între 28.000 și 38.000 €, în funcție de amenajări, amplasament sau etaj. În zona de Nord: Negru Vodă, Nicolae Bălcescu, Găvana, Bere, Big, prețurile au oscilat între 25.000 și 37.000 €, în funcție de amenajări, amplasament sau etaj. În cazul apartamentelor noi prețurile variaza în jurul valorii de 900-1000€/mp util în funcție de localizare și finisaje. Beneficiind de aporpierea de mun. Pitești și de prezența SC Automobile Dacia SA ca principal factor al activității economice orașul Mioveni prezintă o piață cumva similară cartierelor de rangul 2 ale Mun. Pitești. Astfel prețurile apartamentelor de 2 camere se încadrează între 25.000 € și 35.000 € în funcție de dotări, etaj, amplasarea în cadrul localității, gradul de confort, etc.
CERERI SIMILARE		▪ În stagnare. ▪ În stagnare. "Luând în considerare evoluția pieței rezidențiale, corelată cu cea a economiei naționale, nu anticipăm o activitate mai intensă în următoarele 6-12 luni. Prin urmare, estimăm în continuare o ușoară scădere atât a vânzărilor, cât și a prețurilor, cauzată de tendințele macroeconomice și de politicile guvernamentale de stagnare a salariilor, creșterea TVA și schimbările din Codul Fiscal", se mai arată în raportul Colliers. "Până când băncile nu vor relaxa condițiile de finanțare și nu vor deveni mai receptivă în acordarea creditelor, dezvoltatorii vor întâmpina dificultăți în demararea construcției proiectelor lor". Cele mai multe cereri vin din partea celor care doresc să achiziționeze un imobil prin programul prima casa.
ECHILIBRUL PIEȚEI		▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE		▪ Minim: 25.000 euro ▪ Maxim: 35.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE		▪ Minim: 120 euro ▪ Maxim: 200 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de scădere în favoarea CERERII. ▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei Anexa C cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.

RAPORT DE EVALUARE

13. EVALUARE	
REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR EDIȚIA 2016	SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept determinist care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office: - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **« utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».**

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de utilizare actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin

RAPORT DE EVALUARE

comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

13.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	26.000 EURO echivalent 117.853 LEI
---	---

13.2. Abordarea prin venit - metoda multiplicatorului chiriei brute

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **150 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	27.000 EURO echivalent 122.386 LEI
---	---

13.3 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Această metodă nu se poate aplica deoarece nu se cunosc toate datele cu privire la suprafața desfășurată a clădirii, terenul ocupat de clădire, cât și cotele indivize din spațiile comune și teren aferent respectivului apartament.

14. DEFINIȚII ȘI IPOTEZE

14.1 DEFINIȚII

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

RAPORT DE EVALUARE

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din interiorul apartamentului si exteriorul blocului.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-central-4203296.html>
 - pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-mioveni-3625159.html>
 - pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID840sN.html#a193646c2c>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: (situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)

14.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

În aceasta situatie, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piata” asa cum este definita de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

14.6. DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimata în prezentul raport este valabila la **06.03.2017**. La baza evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii martie 2017.

14.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în RON si în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.5328 lei**.

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

14.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

14.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

RAPORT DE EVALUARE

15. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin piață 26.000 euro echivalent 117.853 lei
- abordarea prin venit 27.000 euro echivalent 122.386 lei

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în preț valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

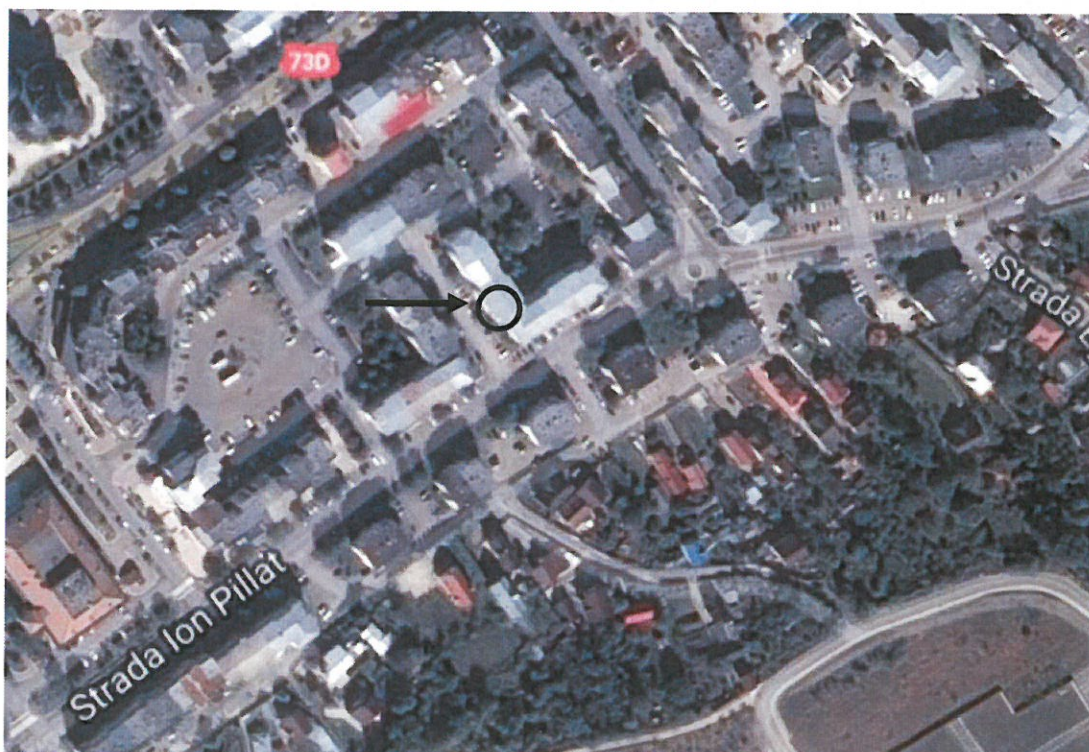
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	26.000 EURO echivalent 117.853 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	

EXPERT EVALUATOR

MICUDA ION DAN

MEMBRU TITULAR ANEVAR

LOCALIZARE



RAPORT DE EVALUARE

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA



RAPORT DE EVALUARE



RAPORT DE EVALUARE



RAPORT DE EVALUARE

GRILELE DE CALCUL Comparatii de piata

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii corectii
		A	B	C	
Preț de oferta/vanzare (EURO)		32,500	28,000	26,500	
Pret EUR/mp		560	549	646	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de -5%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Valoare corectie (EURO)		-1,625	-1,400	-1,325	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Condiții de piata	Actuale	Martie 2017	Martie 2017	Martie 2017	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale; corectii nule
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Localizare	Mioveni	Similar	Similar	Similar	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Vechime (ani)	1,982	1,985	1,985	1,982	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		30,875	26,600	25,175	
Suprafata utila	49.88	58	51	41	
Diferenta suprafata utila		-8	-1	9	Corectia este calculata prin inmultirea diferentei de suprafata la pretul mediu euro/mp ale comparabilelor pentru diferente mai mari de 2 mp
Valoare corectie (EURO)		-4,323	-584	5,453	
Pret corectat (EURO)		26,553	26,016	30,628	
Eta]	4/P+4	P/P+4	4/P+4	P/P+4	Corectii negative de 3% la comparabilele A si C care sunt situate la parter
Corectie (%)		-3%	0%	-3%	
Valoare corectie (EURO)		-797	0	-919	
Pret corectat (EURO)		25,756	26,016	29,709	
Finisaje Interioare	Medii	Medii	Medii	Medii	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		25,756	26,016	29,709	
Sistem incalzire	Centrala	Centrala	Centrala	Centrala	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		25,756	26,016	29,709	
Tamplarie	PVC	PVC	PVC	PVC	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		800	0	0	
Pret corectat (EURO)		26,556	26,016	29,709	
Boxa	Nu	Nu	Nu	Nu	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		26,556	26,016	29,709	
Loc parcare supraterran/subteran	Nu	Nu	Nu	Nu	
Corectie (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare corectii
Valoare corectie (EURO)		0	0	0	
Pret corectat (EURO)		26,556	26,016	29,709	
Componente nonimobiliare	Nu	Mobilat si utilat	Nu	Mobilat si utilat	Corectii negative de cate 2000 € la comparabilele A si C aceasta fiind pretul pe piata second hand a dotarilor respective
Valoare corectie (EURO)		-2,000	0	-2,000	
Pret corectat (EURO)		24,556	26,016	27,709	
Corectie totală netă (EURO)		-7,944	-1,984	1,209	
Corectie totală netă (%)		-24%	-7%	5%	
Corectie totală brută (EURO)		9,544	1,984	9,696	
Corectie totală brută (%)		29%	7%	37%	
Valoare estimata (Euro/mp)	521 €/mp				
Valoare estimata (Euro)	26,000 €				
Valoare estimata (Ron)	117,853 lei				

* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:

B

RAPORT DE EVALUARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	200	170	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	2,040	1,800
Grad de neocupare (15% din VBP)	360	306	270
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,040	1,734	1,530
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	204	173	153
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,836	1,561	1,377
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	32,500	28,000	26,500
Rata de capitalizare (%)	5.6	5.6	5.2
Rata de capitalizare selectata% comp B	5.6		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare 5.6 %			

ANEXA B: Venituri apartament:

Venit brut potential VBP	1,800
chirii nete/luna	150
chirii nete/an	1,800
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	1,530
Cheltuieli de exploatare	50
FIXE	50
taxe proprietate	25
asigurare	25
alte	0
VARIABLE	0
Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	1,480
RATA DE CAPITALIZARE (%)	5.5%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	26,909
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro 27,000 €
	Lei 122,386 lei

COMPARABILE VANZARE

Comparabile utilizate metoda comparației directe

Comparabila A

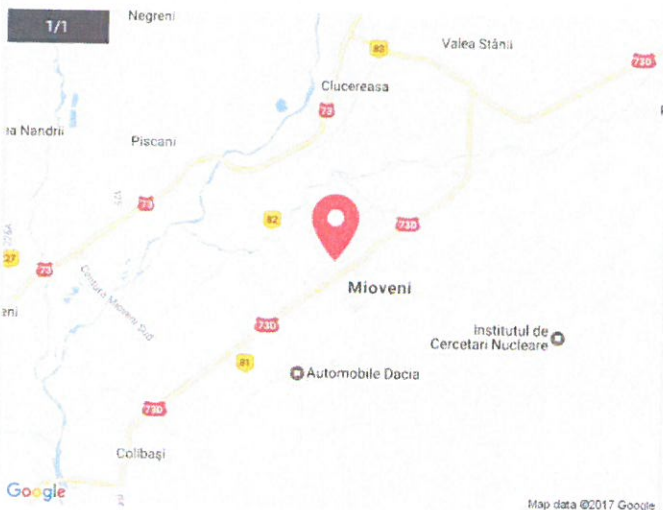
<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-central-4203296.html>

Apartament 2 camere Central

📍 Mioveni, Arges

🕒 Acum 6 zile

32.500 EUR



Map data ©2017 Google

1/1

Negreni

Valea Stănișului

Clucereasa

Mioveni

Colibași

Automobile Dacia

Institutul de Cercetări Nucleare

Răscănuș Sebastian

PERSONĂ FIZICĂ

0722127943

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m²)	58	An finalizare construcție	1988
Etaj	parter	Compartimentare	Decomandat

vand apt. 2 camere decomandat
parter Mioveni Arges, centrala
balcon mare, beci sub balcon,
langa piata la 3 min. mobilat suprafata utila 58 m.p.

f DISTRIBUIE PE FACEBOOK

Comparabila B

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-mioveni-3625159.html>

Apartament 2 camere Mioveni

Mioveni, Arges

Acum 2 săptămâni

125.000 RON



Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m²)	51	An finalizare construcție	1985
Etaj	4		

Apartament 2 camere Mioveni,
zona A-uri, et. 4, gresie si faianta,
glet si lavabila, termopane.
Situat intre apartamente, se poate vedea oricand.



apartamentemioveni

COMPANIE

0755519314

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Comparabila C

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID840sN.html#a193646c2c>





118 000 lei

[Trimite mesaj](#)

[0726 156 228](#)

Mioveni, judet Arges
Vezi pe harta



Stanica
Pe site din aug 2015

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

Vand apartament 2 camere.

Mioveni, judet Arges Adaugat La 18:48, 4 martie 2017, Numar anunt: 119165785

[imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	41 m²	Etsj	Parter

Vand apartament 2 camere (sau schimb cu ap. 3 camere+ diferenta), mobilat si utilat, cu urmatoarele imbunatatiri:

- gresie;
- faianta;
- glet, lavabila;
- usa metalica la intrare;
- usi interior schimbate;
- geamuri termopan;
- centrala termica pe cupru.

Apartamentul se afla in zona postei si este liber.

RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILE CHIRII:

https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/mioveni/?search%5Border%5D=filter_float_price%3Aasc



Ofer spre inchiriere apartament 2 camere Mioveni mobilat

Apartmente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

Mioveni
26 feb

177 €

Salvează ca favorit



inchiriez apartament 2 camere

Apartmente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

Mioveni
20 feb

300 €

Negociabil

Salvează ca favorit

Vezi anunțurile aflate la o distanță de **+15 km** de la **Mioveni**

Anunțuri din Mioveni, Arges in Apartamente de inchiriat (3 anunțuri)

☐ Doar cu poze ☐ Cele mai noi

Filtre active: Imobiliare x Apartamente de inchiriat x Mioveni, Județul Arges x

SALVEAZĂ CĂUTAREA

Anunțuri gratuite



PREȚ 900 RON

Apartament 2 camere de inchiriat mobilat/utilat
Zona Robea

Acum o săptămână



PREȚ 100 EUR

Gazda apartament 3 camere ,zona M-uri nord mioveni

Acum 3 săptămâni



PREȚ 800 RON

Inchiriez apartament 2 camere in Pitesti

Acum o lună

ANEXA D – Documente proprietate



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
ORAȘUL MIOVENI
PRIMARUL
FOND LOCATIV**



B-dul Dacia, Nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348 450000, 0348/455444, Fax: 0248/260500
E-mail: Primariamioveni@primariamioveni.ro

Nr. 1239 / 26.01.2016

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Pentru suprafețele cu destinație de locuință

Încheiat între Orașul Mioveni, județul Argeș, în calitate de proprietar, reprezentat legal prin Georgescu Ion, în calitate de Primar, și Sava Gheorghita, în calitate de Director Economic și

Ghiberdel Florian, cu domiciliul în oraș Mioveni, str. Ion Pillat, Bl.N3, sc. B, Ap.16, Et. IV, județul Argeș, legitimat cu carte de identitate seria AS nr.912371, eliberată de SPCLEP Mioveni, la data de 28.06.2013, a intervenit prezentul contract de închiriere:

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar primește cu chirie locuința din Mioveni, str. Ion Pillat, Bl.N3, sc. B, Ap.16, Et. IV, județul Argeș, compusă din două camere de locuit, în suprafață de 52,88 mp (cameră 18,11 mp, cameră 11,92 mp, bucatărie 6,87 mp, cămară 0,63 mp, debara 0,49 mp, hol 8,04 mp, baie 3,82 mp, balcon 3,00 mp) folosite în exclusivitate și 0,90 mp folosiți în comun.
2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatari conform fișei suprafeței locative anexate.
3. Locuința descrisă la capitolul 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.
4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 26.01.2016 până la data de 26.01.2021. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Chiria lunară este de **82 lei**, calculată conform fișei de calcul lunară a locuinței.

Chiria se datorează începând cu data de 10 a lunii următoare și se achită în contul proprietarului nr. RO65TREZ04621300205XXXXX deschis la Trezoreria Mun. Pitești până la data de 10 ale fiecărei luni pentru luna precedentă.

2. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord :

- când se modifică veniturile membrilor de familie ;
- când se schimbă numărul chiriașilor .

3. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 15 zile înainte de termenul scadent de plată.

4. Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Locatorul se obligă:

- să predea locatarului locuința în stare normală de folosință ;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței ;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, scări exterioare, curți, grădini,) precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri), să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și prepararea apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații și de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice, etc).

2. Locatarul se obligă :

- să efectueze lucrările de întreținere, reparație sau înlocuirea elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate atunci cheltuielile de reparații vor fi

- suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe durata contractului de închiriere;
 - să comunice în timp de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
 - să predea, la mutarea din locuință, proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie, dar și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
 - să achite cheltuielile de întreținere ale locuinței.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:
 - a. obligă locatarul să cumpere sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlul de reparație în sarcina proprietarului;
 - b. prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III, pct.2, așa cum sunt acestea formulate;
 - c. impun locatarilor să facă asigurări de daune;
 - d. exonerează proprietarul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale;
 - e. autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.
2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:
 - a. cererea locatarilor cu condiția notificării prealabile în termen de minim 30 de zile;
 - b. cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept, părți ale acestora;
 - locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
 - locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.
3. Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării definitive a hotărârii de evacuare.



4. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Locatorul (proprietarul) este îndreptățit să viziteze locuința locatarului cel puțin o dată pe trimestru, pentru a verifica în fapt modul de folosință a locuinței de către chiriaș.

Sublocațiunea este interzisă.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare - primire a locuinței.

**LOCATOR
ORAȘUL MIOVENI,**

**PRIMAR
GEORGESCU ION**

**Director Economic,
SAVA GHEORGHIȚA**

**VIZA OFICIULUI JURIDIC
JEFINTOIU ILIE**

**LOCATAR,
GHI BERDEE FLORIAN**

ÎNTOCMIT,

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PRIMĂRIA

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere
nr. 1234 / 26.01.2016

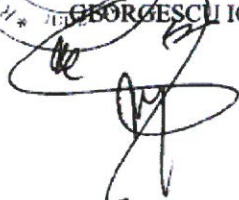
FIȘA DE CALCUL

A CHIRIEI LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ DE LOCATARUL Ghiberdel Florian N3-B-16

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col.2*col.3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	30,03	0,84	25,2252
2	Suprafața locuibilă excedentară tranșa I, suprafața locuibilă ce depășește cu până la 10 mp. Suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază.			
3	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a II-a (suprafața locuibilă de peste 10 mp. Și până la 20mp. ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
4	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a III-a (suprafața locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. Suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
5	Total I (rândurile 1+2+3+4)	30,03	*	25,2252
6	Majorarea cu 30% a tarifului de bază care se aplică la suprafața locuibilă din locuințele dotate cu încălzire centrală sau cu gaze la sobe.			
7	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardele aflate direct sub acoperiș.			
8	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.			
9	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței, construită din materiale inferioare ca: chirpici, lemn, paiantă.			
10	Total II (rândurile 5+6- rândurile 7+8+9)	30,03	*	25,2252
11	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, veranda, chicineta, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).	19,85	0,34	6,749
12	Alte dependențe ale locuinței: terasa acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.	3,90	0,19	0,741

RAPORT DE EVALUARE

13	Total III (rândurile 10+11+12)	*	*	32,7152
14	Adăugiri pentru baie: - cu cadă (12 lei) - numai cu duș (8 lei)	*	*	*
15	Curtea și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).			
16	Curte și grădina neaferentă locuinței închiriate			
17	Total IV(rândurile 13+14+15+16)	*	*	32,7152
18	Majorarea conform art26 din OUG nr.40/1999 (2,5 la totalul III de pe rândul 13)	*	*	81,79
19	Total chirie	*	*	82 Lei
20	Diferența de chirie rezultată din recalculare ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare ce se aplică la retribuire sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei.			


LOCATAR,
PRIMAR
GEORGESCU ION


LOCATAR,
GHIBERDEL FLORIAN


ÎNTOCMIT,


RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL ARGHEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PRIMĂRIA

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere
nr. 1239 / 26.01.2016

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

Orașul Mioveni, str. Ion Pillat, Bl.N3, sc. B, Ap.16, Et. IV județul Argeș, încălzirea centrală, apa curentă în locuință, canalizare în locuință, instalația electrică: DA, construite din materiale inferioare: NU.

A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1.	SUFRAGERIE	18,11	DA	NU
2.	DORMITOR	11,92	DA	NU
3.	BUCĂTĂRIE	6,87	DA	NU
4.	HOL	8,04	DA	NU
5.	CĂMARĂ	0,63	DA	NU
6.	DEBARA	0,49	DA	NU
7.	BAIE	3,82	DA	NU
8.	BALCON	3,00	DA	NU
9.	USCĂTORIE	0,90	NU	DA

RAPORT DE EVALUARE

B. Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează
0	1	2	3	4
1.	GHI BERDEL FLORIAN	TTTULAR	03.07.1982	
2.	GHI BERDEL CRISTINA-IONELA	SOȚIE	22.12.1991	
3.	GHI BERDEL CONSTANTIN	TATA	21.09.1958	
4.	GHI BERDEL DIDINA	MAMA	29.08.1961	
...				

ÎNTOCMIT,

LOCATAR,
GHI BERDEL FLORIAN

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL ARGES
ORAȘUL MIOVENI
PRIMĂRIA

Anexa parte integrantă din contractul de închiriere
nr. 1239 / 26.01.2016

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI

Din orașul Mioveni, str. Ion Pillat, Bl.N3, sc. B, Ap.16, Et. IV județul Arges.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 1239 / 26.01.2016 se încheie prezentul proces verbal de predare - primire între Orașul Mioveni prin reprezentantul său, Georgescu Ion, în calitate de Primar care predă și Ghiberdel FLORIAN, în calitate de locatar, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

- a. pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) complete și în bună stare;
- b. ușile, ferestrele, (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) complete și în bună stare;
- c. instalația electrică, (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele) complete și în bună stare;
- d. instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie etc.): da;
- e. instalația sanitară (cazan, baie, cada, dușuri, scaune și capace WC bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătărie, robinete): da;
- f. altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit etc.): nu.

3. Acest proces-verbal, s-a întocmit astăzi 26.01.2016, în dublu exemplar, din care unul a fost predat locatarului.

ÎNTOCMIT,



AM PRIMIT,
LOCATAR



Opinie Profesionala

Privind raportul de evaluare intocmit pentru client **Ghiberdel Florian**,
destinatar **Orasul Mioveni (Primaria Orasului Mioveni)**

In urma intocmnirii raportului de evaluare privind imobilul tip apartament 2 camere situat in Mioveni, str. Ion Pillat, bl. N3, sc. B, et. 4, ap. 16, jud. Arges s-au constatat imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias fata de starea initiala in care acesta a fost preluat prin contractul de inchiriere.

In urma studierii documentatiei puse la dispozitie, a inspectiei proprietatii si a informatiilor obtinute de la client si destinatar aceste imbunatatiri constau in:

- Inlocuire usa intrare si usi interior
- Montare parchet laminat in sufragerie, dormitor si hol
- Montare lambriu in sufragerie si dormitor
- Lucrari de gletuire si vopsire cu vopsea lavabila in hol, bucatarie, baie si balcon
- Scafe rigips si spoturi in bucatarie, sufragerie si dormitor
- Placari cu gresie si faianta in grupul sanitar si in balcoane
- Inlocuire tamplarie initiala cu tamplarie PVC termopan cu geam dublu
- Montaj instalatie de incalzire termica si apa calda menajera compusa din centrala termica, corpuri radiante de otel si instalatie de polipropilena
- Refacere completa instalatie electrica
- Montare unitate AC tip Split
- Inlocuire obiecte sanitare bucatarie si baie
- Executare instalatie gaze
- Executare izolatie termica cu polistiren expandat de 10 cm la exterior

In urma cererii clientului si destinatarului raportului de evaluare de estimare a valorii acestor imbunatatiri, a studierii preturilor de piata a materiilor prime, a costului manoperei aferente, a normativelor in constructii, a programului KOST si a lucrarii "Costuri de reconstructie, costuri de inlocuire, Cladiri Rezidentiale, autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval", am estimat valoarea acestor imbunatatiri aduse de chirias imobilului la suma de **43.172 Lei** conform grilei de costuri atasate:

17	ETTERMO 10	X - Termosistem de 10 cm (cuprînd: schela, placare cu polistiren 10 cm grosime, montare plasa si executie sintet, structuri cuprate tercuile vizibile, transport)	imp	PR	10	260,17	2.601,70	100	2.607	0	4	44
TOTAL FISA							43.172		43.172	0		

Note:
 - Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef. recap. deviz. analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef. pl. dist. transp. si manopera.
 - TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.
 - Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" (RDOVAL).
 - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2010-2017) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Sania 001156B), nr.09301/2016)

Data:
06.03.2017

Expert Evaluator:
Ec. Dr. Dan Micuda
Membru Titular ANEVAR



Notă: valoarea estimată exprimă o opinie ce nu are la bază un raport de evaluare, nu este valoare de piață, folosește datele din raportul menționat (fiind supusa condițiilor limitative menționate în cadrul acestuia) și furnizate de către solicitant, exprimând un punct de vedere cu privire la încadrarea valorii de piață a îmbunătățirilor aduse proprietății respective.