|  |  |
| --- | --- |
| Client si Utilizator desemnat | Biroul Executorului Judecatoresc Cojocaru Bogdan Mihai pentru creditor Banca Transilvania SA |
| Data evaluarii | 30.08.2017 |
| Tipul proprietatii | Proprietate imobiliara tip locuinta si teren aferent |
| Adresa proprietatii | Com. Chitila, sat Rosu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 141, jud. Ilfov |
| Proprietar(i) | Jafari – Tadi Oana Gabriela: constructie si terenJafari – Tadi Vajihollah: constructie si drept de superficie asupra teren  |
| Numar cadastral | 2624/1/2 |
| Numar Carte Funciara | 5694, Chiajna, jud. Ilfov |
| Lista actelor prezentate | Contract de vanzare cumparare cu garantie reala imobiliara autentificat nr. 380/20.12.2007 emis de BNP Ioana Olaru; Incheiere intabulare nr. 180287/7.07.2017 emisa de OCPI Ilfov; Extras de Carte Funciara numar cerere 180287/17.07.2017 emis de OCPI Ilfov; Incheiere din 4.08.2017 emisa de BEJ Cojocaru Bogdan Mihai.Documentatia cadastrala: Releveu locuinta; Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate. |
| Utilizarea actuala a imobilului | Din exterior imobilul pare nelocuit. |
| Cea mai buna utilizare | Rezidential |
| Ocupanti: | * Liber
 |  |  |
| Suprafete (mp) | TerenConstructii | St: 427 mp* C2 – locuinta cu Sc sol = 270 mp; Su = 484,76 mp;

Sut = 532,8 mp; Scd = 630mp (estimat)* C4 – garaj cu Sc sol = 29 mp
 |
| Descrierea zonei si a amplasamen-tului  | Proprietatea de evaluat este situata in zona centrala a Loc. Rosu, la cca 30 m de intersectia str. 1 Decembrie 1918 cu Intr. 1 Decembrie 1918.Accesul pe proprietate se face din Intr. 1 Decembrie 1918 |
| Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare | Conform Contract de vanzare cumparare:* Autorizatie construire nr. 255/17.10.1990 (C2)
* Regie proprie intre 1990-2001 (C4)
 |
| Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere) | C2: locuinta cu regim de inaltime S+P+1E, constructie alipita de lotul 2/1 ( C1 ), cel mai probabil constructie cu fundatii beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie; de la exterior se observa ca este placata cu polistiren, finisata cu vopsea decorativa (cu zone deteriorate); acoperis tip sarapanta din lemn cu tigla ceramica (probabil, conform placarilor vizibile din strada – acoperisul integral nefiind vizibil); tamplarie exterioara din PVC alb si geam termorezistent (stradal se observa unul dintre geamuri deteriorat); se observa doua aparate de AC tip split. C4: anexa – garaj – constructie usoara, cel mai probabil din lemn, conform constatarilor efectuate din strada.Imobil delimitat stradal de gard si porti metalice, cu stalpi din beton.Nu am avut acces pe teritoriul proprietatii.Se presupun finisaje interioare de calitate medie si racordarea la toate utilitatile zonei si se evalueaza in aceasta ipoteza. |
| In cazul cladirilor in curs de executie: * gradul de finalizare a constructiei/valoarea costurilor de finalizare a constructiei
 | Nu este cazul. |
| Descriere teren | Deschidere la strada | 24,19 ml |
| Accesul catre proprietate: | Tip drum de acces | [x]  Intr. 1 Decembrie 1918 – drum asfaltat  |
| Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.Distanta fata de utilitati. | Tip retele / instalatii | Distanta |
| Electrice | [x]  | Se presupune la reteaua publica |
| Alimentare cu apa | [x]  | Se presupune la reteaua publica |
| Alimentare cu gaze | [x]  | Se presupune la reteaua publica |
| Canalizare | [x]  | Se presupune la reteaua publica |
| Abateri de la cartea funciara: | Nu au fost constatate. |
| Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare | Nu am avut acces pe proprietate – nu au fost constatate |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire | Nu au fost constatate. |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute) | Nu sunt, conform Extras de Carte Funciara prezentat. |
| Concluzie privind imobilul evaluat | Imobilul de evaluat nu face parte din lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica si nici din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu. |
| Abordari in evaluare: | Abordarea prin cost Abordarea prin piata |
| **VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA****(valoarea nu este influentata de TVA)** | **EUR** | **RON** |
| **278.000** | **1.277.215** |
| * valoare constructii
 | 207.000 | 951.020 |
| * valoare teren
 | 71.000 | 326.195 |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | 4.5943 |

****