



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 29 din blocul D 7, sc. B, et. 3, situat în
Șos. Alexandriei, nr. 247, oraș Bragadiru, județ Ilfov

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere expunerea de motive a domnului Cimpoeru Vasile – primarul orașului Bragadiru, raportul compartimentului de specialitate Spatiu Locativ și Relații cu Asociațiile de Proprietari, raportul serviciului de specialitate Buget, Finanțe-Contabilitate, Raportul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, protecția copilului și activități social-culturale, culte, raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină, raportul Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turismului;

În temeiul prevederilor Legii nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe; Ordinul nr. 1077/29.07.2016 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2016 ; Decret – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea locuințelor construite din fondurile statului către populație; Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

În baza prevederilor art. 45, alin. (1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de ing. Gheorghe Tănase – evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533 , al imobilului apartament nr. 29, din blocul D 7, sc. B, etaj 3, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, oraș Bragadiru, județul Ilfov, număr cadastral 555/2, 3, 29, cu o valoare de 29.304 euro, respectiv 133.665,5 lei

Art. 2. Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 29, din blocul D 7, sc. B, etaj 3, situat în oraș Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 247, bl. D 7, sc. B, et. 3, ap. 29, județul Ilfov, domnului ANTON ALEXANDRU-GEORGE, titular al contractului de închiriere nr. 3231/01.02.2016.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



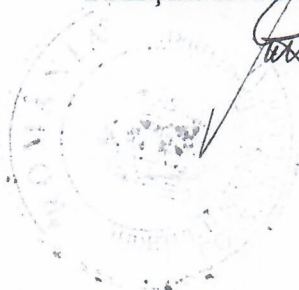
Art. 3. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare, vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 4. Consiliul Local al orașului Bragadiru, județ Ilfov, împuternicește următoarele persoane, să semneze contractul de vânzare, la notar:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Cimpoeu Vasile | - primar; |
| 2. Ioniță Veronica | - secretar |
| 3. Constandin Elena | - șef Serviciu Buget, Finanțe, Constabilitate. |

Art.5.- Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNAT
Secretar,
IONIȚĂ VERONICA

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. 83 / 28.07. 2017

Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533
specializarile: EPI, EBM, EI



Nr. contract: 1 /2017

RAPORT DE EVALUARE

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU – JUDETUL ILFOV

Proprietate imobiliara constand din apartament cu una
camera nr. 29, amplasat în sos. Alexandriei,
nr. 247, bl. D 7, sc. B, et. 3, Bragadiru, jud. Ilfov

MARTIE 2017

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1. Identificarea proprietății evaluate	3
1.2. Identificarea clientului, proprietarului si utilizatorului evaluarii	3
1.3. Scopul si data evaluării	3
1.4. Tipul valorii estimate si moneda de raportare a valorii	3
1.5. Rezultatele evaluării	3
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
2.1. Identificarea proprietății evaluate	4
2.2. Clientul, proprietarul si utilizatorul evaluării	4
2.3. Scopul evaluarii si moneda de raportare a valorii	4
2.4. Cadrul reglementativ si tipul valorii estimate	4
2.5. Data evaluarii Data inspecției	5
2.6. Documentarea si sursele de informații	5
2.7. Ipoteze și restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.8. Identificarea si competența evaluatorului	7
2.9. Certificarea si conformitatea raportului	7
3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
3.1. Situația juridică a dreptului de proprietate	7
3.2. Amplasament	8
3.3. Descriere, caracteristici tehnice	8
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	11
5.1. Calculul valorii de vanzare a apartamentului	11
5.2. Evaluarea suprafetei construite efective a apartamentului	12
5.3. Calculul cotei indivize de repartizare a valorii actualizate a centralei termice	15
5.4. Evaluarea terenului si calculul cotei de repartizare a valorii de piata a terenului	16
5.5. Calculul pretului de vanzare a locuintei	17
6. PREZENTAREA REZULTATULUI	18

ANEXE : acte de proprietate, cadastru si carte funciara, în fotocopie și fotografii

Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533
specializarile: EPI, EBM, EI

1. SINTEZA EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietatii evaluate

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliară constituită din apartament cu una camera nr. 29, amplasat in orasul Bragadiru, sos. Alexandriei, nr. 247, bl. D 7, sc. C. et. 3, cu suprafața utilă totala cu balcoane si logii de 42.22 mp. avand nr. cad. 555/2,3,29 si CF nr. 14198.

1.2. Identificarea clientului, proprietarului si utilizatorului evaluării

Proprietatea imobiliara, care face obiectul prezentului raport de evaluare apartine domeniului privat al statului, este administrata de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU, prin Primaria Orasului Bragadiru, cu sediul in Orasul BRAGADIRU, sos. Alexandriei, nr. 247, jud. Ilfov, aceasta fiind cea care a solicitat evaluarea si in calitate de unic utilizator.

1.3. Scopul si data evaluării

Raportul de evaluare are ca scop calcularea pretului de vanzare a proprietatii imobiliare mentionate, in conformitate cu prevederilor Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011 si a Legii 85/1992 si ORDINUL nr. 1077/29 IULIE 2016. Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 09.03.2017.

1.4. Tipul valorii estimate si moneda de raportare a valorii

Prezentul raport de evaluare estimeaza pretul de vanzare, exprimat in lei, asa cum solicita cerintele Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011, in articolul 10, alineatul 2, paragraful d, care are urmatoarea formulare: *"valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia"*.

1.5. Rezultatul evaluării

Pentru proprietatea imobiliară, apartament cu una camera nr. 29, pretul de vanzare al locuintei, care include cotele indivize din suprafetele construite ale spatiilor cu utilizare comuna de pe etajele curente, de la parter si de la subsol, dar si din valoarea actualizata corespunzatoare centralei termice, cat si cea din valoarea de piata a suprafetei de teren aferente blocului de locuinte D7, cuprinzand si valoarea comisionului de 1%, ce poate fi aplicat de unitatea ce executa vanzarea si TVA, este de :

Pretul de vanzare : 29.304 EURO, respectiv 133.665,5 lei

Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533
specializarile: EPI, EBM, EI

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliară constituită din apartament cu una camera si dependinte (bucatarie, baie, balcon tip logie cu suprafata utila de 2,28 mp si doua balcoane cu suprafata utila de 3,44 mp), avand o suprafata utilă de 37,50 mp si o suprafata utila totală, incluzand suprafata utila a logiei si a balconului, de 43,22 mp si o suprafata construita de 53,13 mp, amplasat la etajul 3 al blocului D7, scara B si identificat cu nr. 29, amplasat in orasul Bragadiru, sos. Alexandriei, nr. 247, identificat cu nr. cadastral 555 / 2,3,29 si fiind intabulata in CF nr. 14198.

2.2. CLIENTUL, PROPRIETARUL SI UTILIZATORUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către D-nul. Primar VASILE CIMPOERU, in calitate de reprezentant al Primariei Orasului Bragadiru, cu sediul in Orasul BRAGADIRU, sos. Alexandriei, nr. 249, jud. Ilfov și se adresează acesteia în calitate de client și destinatar.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII SI MONEDA DE RAPORTARE A VALORII

Prezentul raport de evaluare are ca scop calcularea pretului de vanzare a proprietatii imobiliare constituită din apartamentul nr. 29, cu doua camere, in conformitate cu prevederilor Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011 si a Legii 85/1992 si ordinul 1077/2016, care include si cotele cote indivize, asupra suprafetelor desfasurate ale spatiilor comune de la subsol, de la parter si de la etajele curente, aflate in indiviziune fortata si perpetua apartinand proprietarilor tuturor apartamentelor amplasate la scara B a blocului D7, dar si valorile cotelor indivize din valoarea actualizata corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Ilfov, Bragadiru, Bloc D7, la finalizarea contractului, comunicata de ANL si cele din valoarea de piata a suprafetei de teren liber si aflat sub constructie, aferente blocului de locuinte D7, exprimat in moneda nationala.

2.4. CADRUL REGLEMENTATIV SI TIPUL VALORII ESTIMATE

Respectand cerintele Standardului de Evaluare SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, cap. 2 - Cerinte, pct. E - Tipul valorii, ce urmeaza a fi definit si ulterior estimat in prezentul raport de evaluare, este conform definitiei din art. 28, al Standardului de Evaluare SEV - Cadrul General al Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014, aprobate prin Hotararea nr. 3 / 05 aprilie 2014, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicate in Monitorul Oficial nr. 275 / 15.04.2014, intrate in vigoare incepand cu data de 01 iulie 2014 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, in care se precizeaza: *"Evaluările pot necesita utilizarea unor tipuri ale valorii, definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau un alt document. Desi astfel de tipuri ale valorii pot parea similare cu tipurile valorii definite in aceste standarde, aplicarea lor poate solicita o abordare diferita de cea descrisa in SEV, cu exceptia cazului cand in documentul respectiv, se fac referiri fara echivoc la SEV. Astfel de tipuri ale valorii trebuie sa fie interpretate si aplicate conform prevederilor din documentul sursa...."*

Avand in vedere precizarile de mai sus si faptul ca documentul sursa care reglementeaza tipul de valoare ce va fi estimat, nu face referire la Standardele Internationale de Evaluare, sau la Standarde de Evaluare ANEVAR, prezentul raport de evaluare estimeaza valoarea de vanzare, asa cum solicita cerintele Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011, in articolul 10, alineatul 2, paragraful d, care are urmatoarea formulare: *"valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către*

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TÂNASE

evaluador autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia”.

Componenta proprietatii imobiliare, constituita din teren cu suprafata de 1.850 mp, conform actelor de proprietate si cu suprafata de 1.757,27 mp, conform masuratorilor cadastrale, a fost evaluat estimandu-se valoarea de piata a acestuia, așa cum este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR 2014, aprobate prin Hotararea nr. 3 / 05 aprilie 2014, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicate in Monitorul Oficial nr. 275 / 15.04.2014, intrate in vigoare incepand cu data de 01 iulie 2014 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare. Respectand cerintele Standardului de Evaluare Standardului International de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, tipul valorii estimat in prezentul raport de evaluare, pentru terenul cu suprafata de 1.850 mp, conform actelor de proprietate si cu suprafata de 1.757,27 mp, conform masuratorilor cadastrale, il reprezinta valoarea de piata, asa cum acest tip de valoare este definit prin SEV 100 - Cadrul General, avand urmatoarea formulare: “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.”

2.5. DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de vanzare a proprietatii imobiliare, asa cum este aceasta definită de prevederilor Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011. Evaluarea s-a realizat în perioada 09.03.2017 - 09.04.2017, dar data de referință a evaluării este fixată la data calculării amortizării contabile, care conform adresei semnate de reprezentantii proprietarului este de 09.03.2017, data la care era valabil cursul de schimb oficial anuntat de BNR, respectiv 4,5612 lei/EURO.

Inspeția bunului imobil a fost realizată în data de 12-15.03.2017 de către evaluator, împreună cu reprezentanta **CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU** - D-na. GRIGORE M. in calitate de functionar public responsabil cu administrarea spatiului locativ.

2.6. DOCUMENTAREA SI SURSELE DE INFORMAȚII

La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat o serie de informații tehnico-economice și de piață, cum ar fi:

- site-uri specializate în prezentarea ofertelor de proprietăți imobiliare potențial tranzacționabile, ale agențiilor de tranzacții imobiliare sau ale Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare, incluse în sistemul internațional de comunicații INTERNET, cum ar fi: imobiliare.ro, run.ro, ecasa.ro, garanta imobiliare.ro, milaci.ro, imobiliare.acasă.ro, eimobiliare.ro, casadomi.ro;
- publicații periodice conținând analize ale segmentelor pieței imobiliare din România, editate de societăți multinaționale de intermediari și afaceri imobiliare, cu renume internațional, ca de exemplu: ROMANIA REAL ESTATE REVIEW, editată de COLLIER'S INTERNATIONAL, BUCHAREST PROPERTY OVERVIEW editat de EURISKO REAL ESTATE CONSULTING, Ghid Imobiliar RED editat de REAL ESTATE DIRECTORY sau REAL ESTATE BUSINESS editat de EUROEST Real Estate Agency;

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

- publicații cotidiene ce conțin și rubrici de mică publicitate imobiliară, centrale și locale, ca de exemplu: România Liberă, Adevărul, Libertatea, Ziarul Financiar, Cotidianul, Naționalul;
- publicații periodice de mică publicitate, conținând și rubrici de mică publicitate imobiliară, ca de exemplu: Anunțul de la A la Z sau Anunțul telefonic.

Raportul de evaluare are ca scop calcularea pretului de vanzare a proprietatii imobiliare mentionate, in conformitate cu prevederilor Legii 152/1998, republicata in 24.10.2011 si a Legii 85/1992, ORDINUL 1077/2016. Suprafetele utile totale ale spatiilor cu utilizare comuna de catre toti proprietarii apartamentelor, de pe etajele curente si de la parter (scari, paliere, holuri si anexe), exceptand spatiile comerciale, au fost preluate din proiectul tehnic faza PAC, elaborat de S. C. IPSCAIA S.A, cu simbolul 20.855 / iunie 2004, pentru blocul D7 - cu 4 tronsoane. In vederea vanzarii locuintelor pentru tineret MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE a emis ORDINUL 1077/29 IULIE 2016 intrat in vigoare la 4 August 2016 pentru BLOCUL D7 cu 4 (patru) tronsoane pretul unitar de vanzare - valoarea medie ponderata pe metru patrat de 1757,88 lei/mp. Inclusiv TVA (la 4 August 2016 $1E=4,4524$ RON) rezultand valoarea de 394,81 E/mp.

2.7. IPOTEZE SI RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorilor este exprimată în concordantă cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare.

a. Aspectele juridice sau bazat pe informatiile furnizate de doamna IANCU FLORICA, in calitate dubla de jurist si SECRETAR al PRIMARIEI BRAGADIRU, doamna CONSTANDIN ELENA, in calitate de Contabil Sef si doamna GRIGORE M. in calitate de functionar public responsabil cu administrarea spatiului locativ. Actele de proprietate ce stau la baza actiunii de evaluare au fost emise si controlate de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU, cu un rol bine conturat ca singura institutie a statului in zona ce poate emite documente de proprietate care stau la baza bunului mers al societatii si ca urmare si evaluatorii le-au acordat intrega incredere. Printr-o activitate riguroasa de administrare din 2007 si pana in prezent, a bunurilor mobile si imobile ce fac obiectul evaluarii, conform informatiilor furnizate de reprezentantii autoritatii locale, acestea sunt libere la vanzare si de orice sarcini sau servituti.

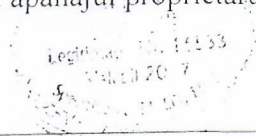
b. Materialul grafic anexat la raportul de evaluare permite formarea unei imagini reale a bunurilor imobil ce urmeaza a fi instrainate.

c. In urma inspectiilor efectuate de evaluatori asupra bunurilor mobile si imobile supuse evaluarii, nu s-a constatat existenta unor aspecte vizibile de neconformitate tehnica a constructiilor, ce s-ar putea constitui ca vicii și care ar avea ca efect o valoare diferită de cea estimată în prezentul raport de evaluare.

d. Valorile estimate se bazează pe previziunile si estimările de exploatare în condițiile actuale ale pieteii, pe factorii anticipați ai cererii si ofertei.

e. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări, toate datele având caracter de confidentialitate, posesia acestui raport nu dă dreptul de a fi făcut public în totalitate sau în parte fără acordul scris al beneficiarului și al evaluatorilor.

f. Evaluatorii, prin natura profesiei lor, nu vor fi obligați să ofere in continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, deciziile privind utilizarea informatiilor furnizate de raportul de evaluare fiind apanajul proprietarului bunului imobil evaluat.



Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

2.8. IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORILOR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de catre evaluatorul care il semnează, ing. Tanase Gheorghe, evaluator autorizat ANEVAR, identificat cu legitimitatia nr. 16533 indeplinind cerintele programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR și are competența întocmirii acestei evaluari, detinand specializarile EI, EPI si EBM.

2.9. DECLARATIA CONFORMITATII SI CERTIFICAREA RAPORTULUI

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), constituite din Standardelor de Evaluare SEV, Ghidurilor metodologice de evaluare GME si Glosarul IVS 2014, aprobate prin Hotararea nr. 3 / 05 aprilie 2014, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicate in Monitorul Oficial nr. 275 / 15.04.2014, intrate in vigoare incepand cu data de 01 iulie 2014 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prin prezenta în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte.

Deasemenea certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența întocmirii acestui raport.

Evaluatorul, la data elaborării prezentului raport de evaluare are încheiată asigurare de răspundere profesională, la nivelul a 10.000 euro, la Asigurări ALLIANZ ȚIRIAC SA.

3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. SITUATIA JURIDICA A DREPTULUI DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietarul bunului imobil, CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU a prezentat ca acte de proprietate care-i atestă această calitate, următoarele documente, anexate în copie xerox la prezentul raport de evaluare:

- Incheiere de Carte Funciara nr. 72055 din 27.05.2011, eliberata de O.C.P.I. Ilfov ;
- Extras de Carte Funciara nr. 72055 din 29.06.2011, eliberata de O.C.P.I. Ilfov ;
- Documentatia topo-cadastrala pentru obtinerea nr. cadastral provizoriu 555, rectificat din numar cadastral provizoriu 1150 (Schita corpului de proprietate, planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, planul de incadrare in zona ;
- Autorizatie de construire nr. 216 / 54 din 02.11.2004, emisa de Consiliul Judetean Ilfov si inregistrata cu nr. 7300 / 16.11.2004 ;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor, inregistrat la Primaria Orasului Bragadiru cu nr. 23908 / 13.12.2006 si la ANL Bucuresti cu nr. 18235 / 15.12.2006;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor, inregistrat la Primaria Orasului Bragadiru cu nr. de Carte Funciara nr. 216260 din 17.05.2011, eliberata de O.C.P.I. Ilfov ;
- Extras de Carte Funciara nr. 216260 din 18.05.2011, eliberata de O.C.P.I. Ilfov ;

- Relevu apartament nr. 21, din documentatia tehnica pentru acordarea nr. cadastral si inscrierea in cartea funciara, elaborata de persoana fizica autorizata ing. Pop Cristian Gabriel, cu Certificatul seria RO-B-F, nr. 0128, categoria A, eliberat de A.N.C.P.I.
- Adresa nr. 12770 din 12. 10.2012, emisa de ANL – DIRECTIA LOCUINTE PENTRU TINERI, prin care se comunica valoarea actualizata corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Ilfov, Bragadiru, Bloc D7, la finalizarea contractului;
- Adresa emisa de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU, privind valorile amortizarii cumulate pana la data de 30.09.2016.

Menționăm că evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru, așa cum a fost acest fapt precizat în capitolul 2.7. – Ipoteze și restricții de utilizare, difuzare sau publicare, din prezentul raport de evaluare, avându-se în vedere misiunea asumată în capitolul 2.3. - Scopul evaluării, deși din documentele de carte funciara rezulta că s-a respins intabularea dezmembrării imobilului în apartamente, deoarece documentatia cadastrală nu include toată suprafața construită a parterului și nici foaia de avere în care să fie calculată suprafața construită totală pentru toate scarile și cotele de parti comune să fie specificate în procente.

3.2. Amplasament

Terenul pe care este construit blocul cu apartamente este amplasat într-un perimetru delimitat de sos. Alexandriei, str. Zambilelor și alea de acces la sediul politico-administrativ al Orasului Bragadiru, în zona de funcționare a poliției locale și are o suprafață de 1.757,27 mp, conform măsurătorilor cadastrale și 1.850 mp, conform actelor de proprietate, din care suprafața de 1.339,92 mp, este ocupată de construcția imobilului cu apartamente, fiind identificat cu nr. cadastral 555/2,3,29 și intabulat în CF nr. 14198.

Imobilul în care este amplasat apartamentul nr. 29, supus evaluării, este situat în zona ultracentrală a Orasului BRAGADIRU, adiacent clădirii primăriei, cu fațadele principale ale scarilor (tronsoanelor) C și D, la sos. Alexandriei și fațadele principale ale scarilor (tronsoanelor) A, B și parțial C, la alea de acces la sediul politico-administrativ al Orasului Bragadiru, în zona de funcționare a poliției locale. Blocul de apartamente are la parter spații comerciale, cu funcționalitate independentă față de locuințe.

Dotări în zona: instituții ale administrației, spații comerciale, piața, banca, grădinița, școala, poșta, stație de transport în comun.

3.3. Descriere, caracteristici tehnice

Imobilul în care este amplasat apartamentul nr. 29, este racordat la următoarele utilități :

- Racord curent electric ;
- Racord rețea gaze ;
- Racord apă - canal;
- Racord telefon ;

Apartamentul supus evaluării se află amplasat la etajul 3 al scării B, din blocul D7, cu regim de înălțime S + P + 3 E, cu structură de rezistență construită înainte de 1990, reîncepte și continuate lucrările începând cu anul 2004 și finalizate în anul 2007. Structura de rezistență este alcătuită din cadre cu stalpi, grinzi, planșee, rampe și scări din beton armat, fundație de tip radier general cu pereți turnați monolit din beton armat, închideri perimetrice și compartimentări din zidărie de bca, acoperis de tip

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

sarpanta cu invelitoare din tigla tip Bramac, tamplarie exterioara din profile pvc si geam termopan, parapeti la balcoane, din profile metalice laminate. Finisaje exterioare si interioare simple, executate conform Programului ANL, pentru locuinte : tencuieli obisnuite si zugraveli lavabile, parapetul scarilor, din profile metalice si mana curenta din pvc, pardoseli din gresie, in holuri, bucatarii si bai si parchet laminat, in camerele de locuit, pardoseli din mozaic, in spatiile comune de circulatie si pe scari, placaje cu faianta in bai si bucatarii, tamplarie interioara din lemn. Subsola este prevazuta, in cea mai mare parte a suprafetei sale cu boxe de depozitare la dispozitia proprietarilor apartamentelor si spatiu tehnic destinat centralei termice, care dispune si de o curte engleza asigurarea ventilatiei si a panoului de protectie in caz de explozie.

Blocul de apartamente in care este amplasat apartamentul supus evaluarii este compus din 4 tronsoane (A, B, C si D), din care tronsoanele A si B, pozitionate spre sud, cu fatadele spre Primaria orasului Bragadiru, sunt de tip linear si tronsoanele C si D, cu fatadele spre sos. Alexandriei sunt in forma de L, toate avand la parter spatii comerciale si la cele 3 etaje locuinte, care insumeaza 54 de unitati locative, cu una, doua sau trei camere, repartizate pe tronsoane astfel :

- Tronsoanele A si B – fiecare cate 15 apartamente, din care 6 cu o camera si 9 cu doua camere;
- Tronsoanele C si D – fiecare cate 15 apartamente, din care 9 cu doua camere si 3 cu trei camere.

Conform proiectului tehnic faza PAC, elaborat de S. C. IPSCAIA S.A, cu simbolul 20.855 / iunie 2004, caracteristicile spatiale ale blocului D7 - cu 4 tronsoane sunt urmatoarele :

- Regim de inaltime : $S=P+3E$;
- Procentul de ocupare a terenului : $POT = 73,08\%$;
- Coeficientul de utilizare a terenului : $CUT = 3,76$;
- Inaltime la atic : $H = 11,05$ m ;
- Inaltime maxima : $H = 14,45$ m ;
- Volumul total al obiectivului : $V = 20.750$ mc ;
- Arie construita : $A_c = 1.352$ mp ;
- Arie utila : $A_u = 2.953,20$ mp ;
- Arie desfasurata construita : $A_{dc} = 5.594$ mp ;
- Arie desfasurata : $A_d = 6.946$ mp – din care :
 - Arie construita subsol : 1.352 mp ;
 - Arie construita parter : 1.352 mp, din care pentru casele de scari si anexe : 200 mp ;
 - Arie construita nivel curent : 1.414 mp .

Caracteristicile spatiale ale celor 4 tronsoane se prezinta astfel :

- Tronsoanele A si B, cu structura urbanistica lineara si constituite pe fiecare nivel curent, din cate 3 apartamente cu doua camere si 2 apartamente cu o camera :
 - A_c subsol = 335 mp ;
 - A_c parter = 335 mp ;
 - A_c etaj curent = 350 mp ;
 - $A_d = 1.720$ mp ;
- Tronsoanele C si D, cu structura urbanistica in forma de L si constituite pe fiecare nivel curent, din cate un apartament cu trei camere si 3 apartamente cu doua camere :
 - A_c subsol = 341 mp ;
 - A_c parter = 341 mp ;
 - A_c etaj curent = 357 mp ;

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. J6533

specializarile: EPI, EBM, EI

- Ad = 1.753 mp.

Apartamentul subiect nr 29, este compus din una camera si dependinte, avand o suprafata utilă de 37.50 mp si o suprafata utila totală, incluzand suprafata utila a logiei si a celor doua balcoane de 43,22 mp, conform masuratorilor din releveul apartamentului, componenta a documentatiei tehnice pentru acordarea nr. cadastral si inscrierea in cartea funciara, elaborata de persoana autorizata ing. Pop Gabriel Cristian, cu Certificatul de Autorizare seria RO-B-F, nr. 0128, categoria A, eliberat de O.N.C.P.I, fiind repartizata astfel:

1. Camera de zi	17,91 mp;
2. Bucatarie	8.26 mp;
3. Baie	3,96 mp;
4. Hol	7,37 mp;
Total suprafata utila	37,50 mp;
5. Logie	2,28 mp;
6. Balcon	0.87 mp;
7. Balcon	2,57 mp;
Total suprafata utila totala	43,22 mp

Finisajele interioare existente la finalizarea lucrarilor de constructii – instalatii si preluarea locuintei de catre chirias, conform proiectului proiectul tehnic faza PAC, elaborat de S. C. IPSCAIA S.A, cu simbolul 20.855 / iunie 2004, pentru blocul D7 - cu 4 tronsoane, erau urmatoarele:

- Pardoseli acoperite cu gresie in holuri, bucatarie si bai si parchet in celelalte camere ;
- Peretii sunt zugraviti cu vopsea lavabila, exceptand bucataria si baia unde exista placaje de faianta ;
- Tamplarie interioara este alcatuita din usi din lemn furniruit ;
- Tamplarie exterioara este din profile pvc cu geam termopan ;
- Radiatoare din otel, racordate la reseaua de termoficare cu centrala termica pe fiecare scara (tronson) al imobilului cu locuinte de tip apartament ;
- Iluminatul este mixt : de tip incandescent si fluorescent ;
- Usa de acces la intrarea in apartament este de tip metalic ;

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

"În viitor tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil și pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare. Principalii factori ar putea fi cei determinați de limitarea finanțării bancare de programul Prima Casă și de veniturile insuficient de ridicate ale potențialilor cumpărători", a declarat într-un comunicat Adrian Crivii, președintele Darian, companie care a realizat un studiu ce analizeaza evolutia pietei imobiliare din Romania, in primul semestru al anului 2014.

Studiul analizeaza detaliat toate segmentele pietei imobiliare locale, la nivel national, dar în ceea ce priveste terenurile trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă si cele pentru dezvoltări. Dacă pentru cele din urmă tranzacțiile au fost foarte putine, cele agricole au fost foarte căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2012 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pietei imobiliare. Dacă pentru terenurile propice dezvoltărilor, Compania Darian realizează o analiză pentru fiecare oras, în functie de localizare si de regimul de înaltime, pentru terenurile agricole analiza s-a realizat la nivel de regiuni. În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. Pentru segmentul

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluador autorizat ANELVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta a constituit o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat de către companii care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale. Prin intermediul graficului de mai jos, Compania Darian vă prezintă evoluția prețurilor la terenurile pentru dezvoltare în decurs de 6 și respectiv 12 luni.

Deși în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 4%), față de începutul crizei (considerată a fi la jumătatea anului 2008), la nivel național, prețurile de oferta ale terenurilor au scăzut cu aproximativ 3%. În ultima perioadă se poate constata că prețurile terenurilor pentru dezvoltare se apropie de stabilizare, existând de asemenea și situații în care putem asista la creșteri de preț (asa cum se constata în cazul Municipiului Sibiu), previziunile pentru perioada următoare, fiind de stabilizare a pieței, la nivel de medie națională, dar cu diferențe semnificative între localități sau județe.

Sursa : Cristina Cunceș - Mediafax

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Calculul valorii de vânzare a apartamentului nr. 29

Valoarea de vânzare a locuinței se determină conform paragrafului d. alineatul 2. al articolului 10. din Legea 152/1998, republicată în 24.10.2011, care prevede că „valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia”, după formula :

Valoarea de vânzare a locuinței = (Valoarea de înlocuire pe mp * Suprafața construită efectivă a apartamentului) – Amortizarea,

unde :

Suprafața construită efectivă a apartamentului = Suprafața construită a apartamentului + Suprafața corespunzătoare cotelor indivize din suprafețele construite ale spațiilor cu utilizare comună

și

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat este 394,81 E/mp, inclusiv TVA, conform prevederilor Ordinului nr. 1077 din 29.07.2016, reprezentând „valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L..

Valoarea de vânzare a locuinței ap. 29=

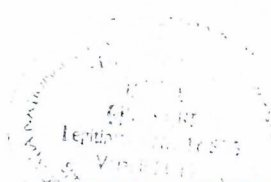
(79,72 mp x 394,81 EURO/mp) = 31.474 EURO, respectiv 140.135 lei

(1 E = 4,4524 lei la 4 Aug 2016)

Amortizarea – 14.751,94 lei la 28.02.2017

Fără amortizare – 140.135 lei – 14.751,94 lei = 125.383 lei, respectiv 27.489 EURO

(cursul 09.03.2017 1E = 4,5612 lei)



Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

5.2. Calculul suprafetei construite efective a apartamentului nr. 29

„Suprafata construita efectiv, inclusiv cotele indivize”, ce este solicitata a fi calculata conform paragrafului d. alineatul 2. al articolului 10. din Legea 152/1998, republicata in 24.10.2011, pentru a fi multiplicata cu valoarea de inlocuire pe metru patrat, a fost considerata a fi similara cu suprafata construita desfasurata a locuintei, asa cum este aceasta utilizata in Ordinul nr. 1077 din 29 IULIE 2016, privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri, emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

Calculul suprafetei construite efective a fiecarui apartament, implica aditionarea la suprafata construita a apartamentului a suprafetei alocate pe baza unei cote indivize, din suprafata construita a spatiilor cu utilizare comuna de catre toti proprietarii apartamentelor, de pe etajele curente si de la parter (scari, paliere, holuri si anexe), exceptand spatiile comerciale, conform formulei:

Suprafata construita efectiva a apartamentului = Suprafata construita a apartamentului + Suprafata corespunzatoare cotelor indivize din suprafetele construite ale spatiilor cu utilizare comuna

$$\text{Suprafata construita efectiva a apartamentului nr. 29} \\ = 53,13 \text{ mp} + 12,19 \text{ mp} + 14,40 \text{ mp} = 79,72 \text{ mp}$$

Pentru a calcula suprafata construita efectiva a fiecarui apartament, ce cuprinde si suprafata de sub peretii apartamentului, au fost utilizate suprafetele utile totale, care includ si logiile si balcoanele, masurate si prezentate in documentatiile cadastrale elaborate de ing. GABRIEL CRISTIAN POP, persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, cu certificatul seria RO-B-F, nr. 0128, cat. A. a caror centralizare analitica este prezentata in Anexa 1 si cea sintetica se prezinta astfel :

- Scara (Tronsonul) A :
 - Su neta apartamente = 681,23 mp ;
 - Su logii = 40,08 mp ;
 - Su balcoane = 38,30 mp
 - Su totala apartamente cu logii si balcoane = 759,61 mp ;
 - Su totala spatii comune etaje curente = 81,66 mp ;
 - Su totala etaje curente = 841,27 mp ;
 - Su spatii comune parter = 50 mp ;
 - Sc totala etaje curente = 1.050 mp ;
- Scara (Tronsonul) B :
 - Su neta apartamente = 685,55 mp ;
 - Su logii = 40,95 mp ;
 - Su balcoane = 38,99 mp
 - Su totala apartamente cu logii si balcoane = 765,49 mp ;
 - Su total spatii comune etaje curente = 81,66 mp ;
 - Su totala etaje curente = 847,15 mp ;
 - Su spatii comune parter = 50 mp ;
 - Sc totala etaje curente = 1.050 mp ;
- Scara (Tronsonul) C :
 - Su neta apartamente = 722,47 mp ;
 - Su logii = 29,94 mp ;
 - Su balcoane = 32,66 mp

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

- Su totala apartamente cu logii si balcoane = 785.07 mp ;
- Su totala spatii comune etaje curente = 69.56 mp ;
- Su totala etaje curente = 854.63 mp ;
- Su spatii comune parter = 50 mp ;
- Sc totala etaje curente = 1.071 mp ;

- Scara (Tronsonul) D :
 - Su neta apartamente = 724,97 mp ;
 - Su logii = 30,11 mp ;
 - Su balcoane = 31,04 mp
 - Su totala apartamente cu logii si balcoane = 786,12 mp ;
 - Su totala spatii comune etaje curente = 69,56 mp ;
 - Su totala etaje curente = 855.68 mp ;
 - Su spatii comune parter = 50 mp ;
 - Sc totala etaje curent = 1.071 mp ;

Suprafetele utile totale ale spatiilor cu utilizare comuna de catre toti proprietarii apartamentelor, de pe etajele curente si de la parter (scari, paliere, holuri si anexe), exceptand spatiile comerciale, au fost preluate din proiectul tehnic faza PAC, elaborat de S. C. IPSCAIA S.A, cu simbolul 20.855 / iunie 2004, pentru blocul D7 - cu 4 tronsoane .

1. Calculul suprafatei construite a apartamentului nr. 29

Suprafata construita a fiecarui apartament, nu a fost masurata si prezentata in documentatia cadastrala si in consecinta a fost calculata pe baza unei cote de alocare a suprafetei construite totale a tuturor apartamentelor de pe fiecare tronson (scara), determinata ca parte a diferentei dintre suprafata construita totala si suprafata utila totala, a etajelor curente.

Diferenta dintre suprafata construita totala a etajelor curente, (ce include atat suprafata utila totala a apartamentelor, calculata impreuna cu suprafetele utile ale logiilor si balcoanelor, masurate cadastral pentru fiecare apartament, cat si suprafata utila totala a spatiilor comune, dar si suprafata totala de sub peretii etajelor curente, pe care sunt amplasate apartamentele) si suprafata utila totala a etajelor curente, a fost repartizata proportional intre apartamente si spatiile comune de pe etajele curente, proportional cu suprafetele utile corespunzatoare, pe fiecare tronson (scara). Pentru tronsonul (scara) B, in care este amplasat, la etajul 3, apartamentul nr. 29, suprafata construita totala a apartamentelor, ce include si suprafetele construite ale logiilor si balcoanelor, a fost calculata ca suma dintre suprafata utila totala a apartamentelor si suprafata cotei alocate apartamentelor, din diferenta dintre suprafata construita totala si suprafata utila totala a etajelor curente, astfel:

$$\begin{aligned} \text{Suprafata construita totala a apartamentelor} &= \text{Suprafata utila totala a apartamentelor} + \\ &+ (\text{Suprafata cotei alocate apartamentelor din diferenta dintre suprafata construita totala si} \\ &\text{suprafata utila totala a etajelor curente}) = \text{Suprafata utila totala a apartamentelor} + \\ &+ ((\text{Suprafata construita a etajelor curente} - \text{Suprafata utila totala a etajelor curente}) * \\ &* (\text{Suprafata utila totala a apartamentelor} / \text{Suprafata utila totala a etajelor curente})) = \\ &= 765,49 \text{ mp} + ((1.050 \text{ mp} - 847,15 \text{ mp}) * (765,49 \text{ mp} / 847,15 \text{ mp})) = \\ &765,49 \text{ mp} + (208,73 \text{ mp} * 90,36\%) = 765,49 \text{ mp} + 183,30 \text{ mp} = 948,79 \text{ mp} \end{aligned}$$

Suprafata construita a apartamentului nr. 29, a fost calculata pe baza unei cote de alocare definita de raportul dintre suprafata utila totala a apartamentului, inclusiv logia si balconul si suprafata utila totala a apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, aplicata suprafetei construite totale a tuturor apartamentelor tronsonului (scarii) B, conform urmatoarei formule :

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

Suprafata construita a apartamentului = (Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a apartamentelor) * Suprafata construita totala a apartamentelor =
43,22 mp / 765,49 mp * 948,79 mp = 53,13 mp

2. Calculul suprafetei corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor cu utilizare comuna ale etajelor curente si ale parterului

Suprafata corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor cu utilizare comuna s-a calculat pentru fiecare apartament, ca suma a suprafetelor repartizate pe baza cotei indivize de alocare a suprafetelor construite ale spatiilor cu utilizare comuna de pe etajele curente si de la parter, astfel:

Suprafata corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor cu utilizare comuna repartizata ap. nr. 29 = suprafata corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente + suprafata corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor comune ale parterului = 9,39 mp + 2,8 mp = 12,19 mp

- 2.1. Calculul suprafetei corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente

Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, nu a fost masurata si prezentata in documentatia cadastrala si in consecinta a fost calculata pe baza unei cote de alocare a diferentei dintre suprafata construita totala si suprafata utila totala a etajelor curente, intre suprafata construita totala a tuturor apartamentelor si suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, ale fiecarui tronson (scara).

Diferenta dintre suprafata construita totala a etajelor curente, (ce include atat suprafata utila totala a apartamentelor, calculata impreuna cu suprafetele utile ale logiilor si balcoanelor, masurate cadastral pentru fiecare apartament, cat si suprafata utila totala a spatiilor comune, dar si suprafata totala de sub peretii etajelor curente, pe care sunt amplasate apartamentele) si suprafata utila totala a etajelor curente, a fost repartizata proportional intre apartamente si spatiile comune de pe etajele curente, proportional cu suprafetele utile corespunzatoare, pe fiecare tronson (scara). Pentru tronsonul (scara) C, in care este amplasat, la al treilea etaj si apartamentul nr. 29, suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, a fost calculata ca suma dintre suprafata utila a spatiilor comune si suprafata cotei alocate spatiilor comune, din diferenta dintre suprafata construita totala si suprafata utila totala a etajelor curente astfel:

Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente = Suprafata utila a spatiilor comune ale etajelor curente + ((Suprafata construita a etajelor curente - Suprafata utila totala a etajelor curente) * (Suprafata utila totala a spatiilor comune ale etajelor curente / Suprafata utila totala a etajelor curente)) =
81,66 mp + ((1.050 mp - 847,15 mp) x (81,66 mp / 847,15 mp)) =
81,66 mp + (202,85 mp x 9,64%) = 81,66 mp + 19,54 mp = 101,20 mp

Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, repartizata apartamentului nr. 29, a fost calculata pe baza unei cote de alocare definita de raportul dintre suprafata utila totala a apartamentului, inclusiv logia si balconul si suprafata utila totala a apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, aplicata suprafetei construite a spatiilor comune ale etajelor curente ale tronsonului (scarii) C, conform urmatoarei formule :

Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, alocata apartamentului =
= (Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a apartamentelor) *

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

+ Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente =

$$(43,22 \text{ mp} / 465,49) \times 101,2 \text{ mp} = 9,28\% \times 101,2 \text{ mp} = 9,39 \text{ mp}$$

2.2. Calculul suprafetei corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor comune de la parter

Suprafata construita a spatiilor comune de la parter, repartizata apartamentului nr. 29, a fost calculata pe baza unei cote de alocare definita de raportul dintre suprafata utila totala a apartamentului, inclusiv logia si balconul si suprafata utila totala a apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, aplicata suprafetei construite a spatiilor comune de la parterul tronsonului (scarii) A, conform urmatoarei formule :

Suprafata construita a spatiilor comune de la parter, alocata apartamentului = (Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a apartamentelor) * Suprafata construita a spatiilor comune de la parter =

$$43,22 \text{ mp} / 765,49 \text{ mp} \times 50 \text{ mp} = 5,6\% \times 50 \text{ mp} = 2,8 \text{ mp}$$

2.3. Calculul suprafetei corespunzatoare cotei indivize din suprafata construita a spatiilor comune de la subsol

Suprafata construita a spatiilor comune de la subsol, repartizata apartamentului nr. 29, a fost calculata pe baza unei cote de alocare definita de raportul dintre suprafata utila totala a apartamentului, inclusiv logia si balconul si suprafata utila totala a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, insumata cu suprafata utila a spatiilor comerciale de la parter, aplicata suprafetei construite a spatiilor comune de la subsolul tronsonului (scarii) B, conform urmatoarei formule :

Suprafata construita a spatiilor comune de la subsol, alocata apartamentului = (Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a apartamentelor insumata cu suprafata utila a spatiilor comerciale de la parter) *

$$\text{Suprafata construita a spatiilor comune de la subsol} = \\ 43,22 \text{ mp} / 993,49 \text{ mp} \times 335 \text{ mp} = 4,3 \% \times 335 \text{ mp} = 14,40 \text{ mp}$$

5.3. Calculul cotei indivize de repartizare a valorii actualizate a centralei termice

Valoarea cotei repartizate apartamentului nr. 29 din valoarea actualizata a centralei termice, a fost calculata prin multiplicarea cotei indivize repartizate apartamentului nr. 29, cu valoarea actualizata la finalizarea contractului, corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Ilfov, Bragadiru, Bloc D7, comunicata de ANL, conform urmatoarei formule :

Valoarea cotei indivize de repartizare a valorii actualizate a centralei termice = Cota indiviza de repartizata apartamentului nr. 29 * Valoarea actualizate a centralei termice =

$$1,39\% \times 252.007,99 \text{ lei} = 3.502 \text{ lei, respectiv } 767 \text{ EURO (cursul } 09.03.2017 \text{ 1E} = 4,5612 \text{ lei)}$$

Cota indiviza repartizate apartamentului nr. 29 din valoarea actualizata a centralei termice, a fost calculata pe baza unei cote de alocare definita de raportul dintre suprafata utila totala a apartamentului, inclusiv logia si balconul si suprafata utila totala a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele din blocul D7, conform urmatoarei formule :

Cota indiviza de repartizata apartamentului nr. 29 din valoarea actualizata a centralei termice = Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a tuturor apartamentelor din blocul D7 =

$$43,22 \text{ mp} / 3.096 \text{ mp} = 1.3\%$$

5.4. Evaluarea terenului si calculul cotei de repartizare a valorii de piata a terenului

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față. Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor tipuri de abordări, bazate pe: comparația vânzărilor, parcelare, extracție, proporție și venituri. În cazul de față, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a considerat oportun a se aplica doar abordarea pe baza comparației.

1. Abordarea prin piata

În luna septembrie 2016 a existat o actiune de evaluare a unor apartamente ANL din cadrul blocului D7 situat la aceeași adresa. SOSEAUĂ ALEXANDRIEI NR 247 APARTAMENT NR 7 obiectul evaluării fiind și același teren în suprafața de 1757,27 mp (masuratori cadastrale) rezultând valoare de 41 EURO/mp. Cele câteva luni distanță, Septembrie 2016 și Martie 2017, considerăm PIATA IMOBILIARĂ ca nu a suferit modificări majore.

În acest caz valoarea terenului în suprafața de 1757,27 mp va fi:

$$1757,27 \text{ mp} \times 41 \text{ E/mp} = 72.048,07 \text{ EURO, respectiv } 328,625 \text{ lei}$$

2. Calculul cotei de repartizare a valorii de piata a terenului

Valoarea cotei indivize de teren, repartizată apartamentului nr. 29, a fost calculată prin înmulțirea suprafeței cotei indivize de teren, cu valoarea de piață unitară a suprafeței de 1.757,27 mp de teren liber și aflat sub construcție, aferente blocului de locuințe D7, conform următoarelor formule :

$$\begin{aligned} \text{Valoarea cotei indivize de teren, alocată apartamentului 29} &= \text{Suprafața cotei indivize de teren} \\ &\text{repartizată apartamentului nr. 29} * \text{Valoarea de piață unitară a terenului aferent blocului D7} \\ &= 18,9 \text{ mp} \times 41 \text{ EURO/mp} = 774,9 \text{ EURO, reprezentând } 3.534 \text{ lei} \end{aligned}$$

Suprafața cotei indivize de teren, repartizată apartamentului nr. 29, a fost calculată pe baza unei cote de alocare definită de raportul dintre suprafața utilă totală a apartamentului, inclusiv logia și balconul și suprafața utilă totală a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile și balcoanele și a spațiilor comerciale de la parterul blocului D7, aplicată suprafeței terenului de 1.757,27 mp, măsurată cadastral, conform următoarei formule :

$$\begin{aligned} \text{Suprafața cotei indivize de teren, alocată apartamentului} &= \text{Cota indiviză de teren, alocată} \\ &\text{apartamentului} * \text{Suprafața terenului măsurată cadastral} = (\text{Suprafața utilă totală a} \\ &\text{apartamentului} / \text{Suprafața utilă totală a tuturor apartamentelor și spațiilor comerciale de la} \\ &\text{parter}) * \text{Suprafața terenului măsurată cadastral} = \\ &43,22 \text{ mp} / 4.017,89 \text{ mp} \times 1.757,27 \text{ mp} = 18,9 \text{ mp} \end{aligned}$$

Suprafața utilă totală a apartamentelor și a spațiilor comerciale de la parterul tuturor celor patru scări (tronsoane) ale blocului D7, a fost calculat prin însumarea suprafeței utile totale a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile și balcoanele cu suprafața utilă totală a spațiilor comerciale de la parterul blocului tuturor celor patru scări (tronsoane) ale D7, care nu a fost măsurată și prezentată în documentația cadastrală și în consecință a fost calculată pe baza diferenței dintre suprafața construită totală a parterului și suprafața construită a spațiilor comune de la parterul tuturor celor patru scări (tronsoane) ale blocului D7, care sunt în utilizarea exclusivă a proprietarilor apartamentelor de pe

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

etajele curente, corectat cu un coeficient de echivalenta de 80%, pentru estimarea suprafetei utile prin reducerea cu 20%, a suprafetei construite, specific constructiei de blocuri de apartamente, astfel:

$$\begin{aligned} \text{Suprafata utila totala a apartamentelor si a spatiilor comerciale de la parter} &= \text{Suprafata} \\ \text{utila totala a apartamentelor} &+ (\text{Suprafata construita a parterului} + \text{Suprafata construita a} \\ \text{spatiilor comune de la parter}) &\times 0,8 = 3.096,29 \text{ mp} + (1.352 \text{ mp} - 200 \text{ mp}) \times 0,8 = \\ &= 3.096,29 \text{ mp} + 921,60 \text{ mp} = 4.017,89 \text{ mp} \end{aligned}$$

5.5. Calculul pretului de vanzare a locuintei

Pretul de vanzare al apartamentului nr. 29 se compune din valoarea de vanzarea a locuintei, asa cum a fost calculata la pagina 12 a prezentului raport, in cap. 5.1. la care se adauga valoarea cotei de repartizare a valorii actualizate, la finalizarea contractului, corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Ilfov, Bragadiru, Bloc D7, comunicata de ANL, valoarea cotei indivize de teren si un comision la dispozitia Primariei Orasului Bragadiru, de 1% din aceasta valoare, conform ultimii prevederi a paragrafului d, alineatul 2, al articolului 10, din Legea 152/1998, republicata in 24.10.2011, conform urmatoarei formule:

$$\begin{aligned} &\text{VALOAREA DE VANZARE AP. 29} \\ &= 27.489 \text{ EURO} + 767 \text{ EURO} + 774,9 + (1\% \times 27.489 \text{ EURO}) \\ &= 29.304 \text{ EURO, respectiv } 133.665,5 \text{ lei} \end{aligned}$$



Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluador autorizat ANEVAR nr. 16533
specializarile: EPI, EBM, EI

6. PREZENTAREA REZULTATULUI

Pentru proprietatea imobiliară, apartament cu doua camere nr. 29, pretul de vanzare a locuintei, care include cotele indivize din suprafetele construite ale spatiilor cu utilizare comuna de pe etajele curente, de la parter si de la subsol, dar si valoarea cotei de repartizare a valorii actualizate, la finalizarea contractului, corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Bloc D7, Bragadiru, Jud. Ilfov, comunicata de ANL si valoarea de piata a cotei de repartizare din suprafata de teren aferenta blocului de locuinte D7, dar cuprinde si valoarea comisionului de 1%, ce poate fi aplicat de unitatea ce executa vanzarea si TVA, este de :

Pretul de vanzare : 29.304 EURO, respectiv 133.665,5 lei

Anexe la raportul de evaluare:

- Documente de cadastru si carte funciara, în xerocopie ;

Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluador autorizat ANEVAR nr. 16533
specializarile: EPI, EBM, EI

