



## HOTĂRÂRE

privind cumpărarea imobilului - teren intravilan, în suprafață de 392 mp,  
cu scopul prelungirii străzii Rubinului până în strada Gladiolelor

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;  
Având în vedere:

- expunerea de motive a d-lui Cimpoeu Vasile – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov ;
- raportul de specialitate al Biroului Registrul Agricol, Cadastru, Agricultură și Spațiul Locativ;
- raportul de specialitate al Serviciului Buget - Finante, Contabilitate ;
- raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- art.863, lit."a" din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.123, alin. (1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c" și art.45 alin.(2) lit."e", din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1-** (1) Se aproba cumpărarea de către Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, în numele și pentru orașul Bragadiru, a imobilului - teren intravilan, în suprafață de 392 mp, proprietatea d-nei Constantin Elena Draga, situat în orașul Bragadiru – Lot nr. 2A, Tarla nr.17, Parcela 82/4, județul Ilfov, identificat cu numărul cadastral 121680, cu destinația prelungirii străzii Rubinului până în strada Gladiolelor din orașul Bragadiru, județul Ilfov.

(2) Cumpărarea terenului se face în condițiile dreptului comun, astfel cum este reglementat în Codul Civil.

(3) Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului – teren, identificat la art.1, alin.(1) se stabilește prin negocierea între părți. Pentru cumpărător, comisia de negociere a prețului va fi constituită prin dispoziția primarului orașului Bragadiru, județul Ilfov.

**Art.2.** Se aprobă raportul de evaluare – contract nr. 3/iulie 2017, întocmit de Persoană Fizică Autorizată Ing. TĂNASE GHEORGHE - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR (legitimație nr.16533), prin care a fost estimată valoarea de piață, a proprietății imobiliare menționate la art.1, alin.(1), la suma de 8.014,72 euro, respectiv 36.498,23 lei, potrivit anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

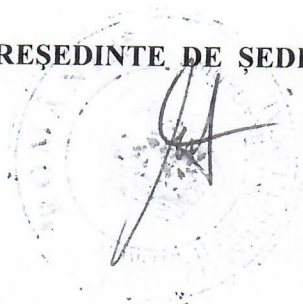
**Art.3** – Se împuternicesc următoarele persoane să semneze contractul de cumpărare al terenului menționat la art.1, alin.(1) din prezenta hotărâre, în formă autentică, în numele și pentru orașul Bragadiru, județul Ilfov, în calitate de cumpărător :

1. Cîmpoeru Vasile - primar
2. Ioniță Veronica - secretar
3. Constandin Elena - șef serviciu BFC

**Art.4** – Cheltuielile pentru întocmirea actelor premergătoare / ulterioare semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător – orașul Bragadiru, județul Ilfov.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



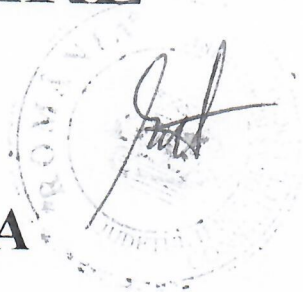
**CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
IONIȚĂ VERONICA**

**ORȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV**

**NR. 86 / 28.07.2017**

# RAPORT DE EVALUARE

CONSTANTIN ELENA DRAGA



Proprietate imobiliara

**Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A, TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV.**



**IULIE 2017**

CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A, TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV pag. 1

## CUPRINS

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. REZULTATELE EVALUĂRII</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1. Proprietatea imobiliară evaluată               | 3         |
| 1.2. Proprietarul bunurilor imobile                 | 3         |
| 1.3. Data evaluării                                 | 3         |
| 1.4. Baza evaluării                                 | 3         |
| 1.5. Rezultatul evaluării                           | 4         |
| <b>2. CERTIFICARE</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>3. DATE GENERALE</b>                             | <b>6</b>  |
| 3.1. Obiectul evaluării                             | 6         |
| 3.2. Scopul evaluării                               | 6         |
| 3.3. Clientul si destinatarul lucrării              | 6         |
| 3.3.1. Situația juridică a dreptului de proprietate | 6         |
| 3.4. Ipoteze si conditii limitative                 | 7         |
| 3.5 Valoarea estimată                               | 8         |
| 3.6. Data inspecției Data evaluării                 | 8         |
| <b>4. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILARE</b>        | <b>8</b>  |
| 4.1. Amplasament                                    | 9         |
| 4.2. Descriere, caracteristici tehnice              | 10        |
| <b>5. PIAȚA PROPRIETĂȚII IMOBILARE</b>              | <b>10</b> |
| <b>6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILARE</b>          | <b>11</b> |
| 6.1. Abordarea pe baza comparatiei directe          | 11        |
| <b>7. RECONCILIAREA REZULTATELOR</b>                | <b>12</b> |
| <b>ANEXE</b>                                        |           |

CONSTANTIN ELENA DRAGA



Evaluare prop. imobiliara :  
Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A.  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV pag. 2

## 1. REZULTATELE EVALUĂRII

### 1.1. Proprietatea imobiliară evaluată

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliară constituită din :

**Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 m LOT NR 2A, TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV.**

### 1.2. Proprietarul bunurilor imobile

Proprietarul acestui bun este D-na CONSTANTIN ELENA DRAGA din BUCURESTI, STR. PADUROIU NR 3, BLOC B25 AP 60 – SECTOR 6..

### 1.3. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 03.07.2017.

### 1.4. Tipul valorii estimate

Prezentul raport de evaluare estimează valoarea de piață având la bază STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE APROBATE DE ANEVAR ce include și noile GHIDURI DE EVALUARE GME 600; GME 620; GME 630 intrate în vigoare și devenite obligatorii începând cu data de 1.07.2014.

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un comparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

### 1.5. Rezultatul evaluării

Pentru proprietatea imobiliară, evaluatorul estimează ca valoare de piață – la nivelul lunii IULIE 2017 – în sumă de:

**8.014,72 EURO, respectiv 36.498,23 lei**

03.07.2017



**Ing. TANASE Gheorghe**  
membru titular ANEVAR  
persoana fizica autorizata  
specializare E.I.; E.P.I.; E.B.M.  
legitimatie nr. 16533

CONSTANTIN ELENA DRAGA



Evaluare prop. imobiliara :  
Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A,  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV **pag. 3**

## 2. CERTIFICARE

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Deasemenea certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și 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.

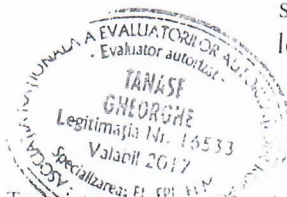
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internationale de Evaluare, inclusiv GHIDURILE GME 600 ; GME 620 ; GME 630 de evaluare și celor metodologice **ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)**. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri titulari ANEVAR, îndeplinesc cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența întocmirii acestui raport.

Evaluatorii, la data elaborării prezentului raport de evaluare are încheiată asigurare de răspundere profesională, la Asigurări ALLIANZ ȚIRIAC SA.

Ing. TANASE Gheorghe  
membru titular ANEVAR  
persoana fizică autorizată  
specializare E.I./E.P.I./E.B.M.  
legitimatie nr. 16533



CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7.01 mp LOT NR 2A.  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției  
STRAZILOR GI ADIOLELOR CU RUBINULUI - ORAS BRAGADIRU - JUDET ILFOV pag. 4

### 3. DATE GENERALE

#### 3.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A, TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV.

#### 3.2 SCOPUL EVALUĂRII

Raportul de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a bunului mai sus menționat, în vederea tranzacționării. Menționăm ca aceasta suprafața de teren urmează a fi achiziționată de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU în vederea efectuării unor lucrări stradale în zona respectivă.

#### 3.3 Situația juridică a dreptului de proprietate

Proprietarul, în calitate de client a prezentat evaluatorului ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în fotocopie la prezentul raport :

- Titlul de proprietate nr. 16501 cu codul 041179187 emis la data de 22.02.1995 de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILITATEA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR – MUNICIPIUL BUCURESTI ;
- Certificat de MOSTENITOR NR. 122/2004 – 17 MAI 2004 / BIROUL NOTARILOR PUBLICI CONDOR & CONDOR STR. BALUTA NR. 3, BLOCUL B19, SC. 1, ETAJ 8, AP.25, SECTOR 4 – BUCURESTI ;
- REFERAT DE ADMITERE (DEZMEMBRARE IMOBIL) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliare – ILFOV / BIROUL DE CADASTRU BUFTEA/ 18.05.2017 ;
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARA – PENTRU INFORMARE / 27.04.2017 – OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – ILFOV – BIROUL DE CADASTRU BUFTEA.

Menționez că evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.



CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A, TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV pag. 5

### 3.4. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare. La baza evaluării stau și o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează :

- a. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a întreprinde verificări suplimentare. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile și proprietatea asupra bunurilor imobile este liberă la vânzare, liberă de orice sarcini sau gajuri și există o stăpânire responsabilă și administrare competentă a acesteia.
- b. Anexele fotocopiate și materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunurile imobile.
- c. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare, 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. Se presupune că activitatea desfășurată în cadrul proprietății imobiliare nu este poluantă și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător.
- e. Valorile estimate se bazează pe previziunile și estimările de exploatare în condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei.
- f. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări, toate datele având caracter de confidențialitate; posesia acestui raport nu dă dreptul de a fi făcut public în totalitate sau în parte fără acordul scris al beneficiarului și al evaluatorului.
- g. Evaluatorii, prin natura profesiei lor, nu vor fi obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune, deciziile privind utilizarea informațiilor furnizate de raportul de evaluare fiind apanajul clientului.

### 3.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Prezentul raport de evaluare estimează valoarea de piață având la baza STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE APROBATE DE ANEVAR ce include și noile GHIDURI DE EVALUARE GME 600; GME 620; GME 630 intrate în vigoare și devenite obligatorii începând cu data de 1.07.2014.



CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :  
Teren intravilan în suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A,  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI - ORAS BRAGADIRU - JUDET ILFOV pag. 6

*"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un comparator decis 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."*

### 3.6. DATA INSPECȚIEI

Inspecția bunurilor imobile a fost realizată la data de 03.07.2017, de catre evaluator, in absenta reprezentantului proprietarului.

Evaluarea s-a realizat in perioada 3-5.07.2017, la baza evaluarii au stat informatii privind nivelul preturilor de tranzactie corespunzatoare datei de 3.07.2017.

Data evaluarii este fixata pentru 03.07.2017, cursurile de schimb anuntate de BNR ca valabile pentru aceasta data sunt de 4,5539 lei/euro si 3,9915 lei/usd.

## 4. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 4.1. Amplasament

Imobilul supus evaluarii este situat in intravilanul ORASULUI BRAGADIRU – LOT NR 2A, TARLA NR. 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei STRAZILOR GLADIOLELOR SI RUBINULUI avand urmatoarele vecinatati:

- NORD: imobilul – teren intravilan in suprafata de 1.597 mp cu numarul cadastral 121679 pe o latura de 55,77 m (LOTUL NR 1)
- SUD: pe imobilul – teren intravilan in suprafata de 3.016 mp cu numarul cadastral 121681 pe o latura de 56,23 m (LOTUL NR 3)
- EST: STRADA GLADIOLELOR pe o latura de 7,01 m
- VEST: STRADA RUBINULUI pe o latura de 7,0 m.

### 4.2. Descriere si caracteristici tehnice

Toate utilitatile: racord energie electrica, racord gaz, racord apa canal, racord telefonie sunt amplasate la circa 350 m – 400 m – apreciata de evaluator.



CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A.  
TARLAUA NR 17. PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV pag. 7

## 5. PIAȚA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

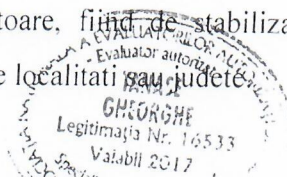
"În viitor tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil și pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare. Principalii factori ar putea fi cei determinați de limitarea finanțării bancare de programul Prima Casă și de veniturile insuficient de ridicate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

Studiul analizează detaliat toate segmentele pieței imobiliare locale, la nivel național, dar în ceea ce privește terenurile trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Dacă pentru cele din urmă tranzacțiile au fost foarte puține, 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 pieței imobiliare. Dacă pentru terenurile propice dezvoltărilor, Compania Darian realizează o analiză pentru fiecare oraș, în funcție de localizare și de regimul de înălțime, 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 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, cererea 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 ofertă 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

CONSTANTIN ELENA DRAGA



Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan, suprafața de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A.  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI - ORAS BRAGADIRU - JUDET ILFOV pag. 8

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei analizate, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor metode.

În cazul de față, datorită cantității și calității informațiilor avute la dispoziție, s-a considerat oportun a se aplica o singura metoda de evaluare astfel:

### 6.1. Abordarea pe baza comparatiei directe

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Metoda comparațiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea « de evaluat ». Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati similare este in relatie directa cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zona. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati imobiliare similare cu cele ale terenului de evaluat, au fost selectate trei comparabile care in opinia evaluatorului se apropie cel mai mult de obiectul evaluat. Sintetic, datele si informatiile de piata ce caracterizeaza comparabilele analizate se prezinta astfel :

| DATE                     | Comparabila A        | Comparabila B               | Comparabila C            |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Oferta de vanzare        | 27.750               | 68.000                      | 40.000                   |
| Pret unitar (Euro/mp)    | 50                   | 68                          | 66,6                     |
| Suprafata (mp)           | 555                  | 1.000                       | 600                      |
| Tipul / data informatiei | Oferta / 9.06.2017   | Oferta / 16.06.2017         | Oferta / iunie 2017      |
| Localizare               | Bragadiru,<br>ROSTAR | Bragadiru,<br>CARTIER LATIN | Bragadiru,<br>MARGELELOR |
| Deschidere la drum (ml)  | 15                   |                             | 29,5                     |

CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :  
Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7.01 mp LOT NR 2A,  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat in zona intersectiei  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI - ORAS BRAGADIRU - JUDET ILFOV pag. 9

|                                    |                                |                                    |                                    |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Raportul laturilor (ml)            | 15/37                          | 30/33                              | 29,5/20,3                          |
| Utilitati                          | Toate                          | Toate                              | Toate                              |
| Drum de acces                      | Public, asfaltat               | Public, asfaltat                   | Public, neasfaltat                 |
| Sursa informatiei / Data aparitiei | A.T. 9.06.2017<br>0723.288.236 | A.T. 16-25.06.2017<br>0722.116.600 | ANUNT<br>TELEFONIC<br>0722.336.927 |

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata imobilelor din zona, care au suprafete totale comparabile cu cea a subiectului.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grila de comparatie este prezentata in Anexa nr. 1.

Observatii privind modul de realizare a corectiilor.

- Corectia pentru tipul informatiei utilizate : se refera la faptul ca avem de-a face cu un pret de oferta care suporta o corectie in timpul negocierilor, in cazul de fata de 10 %.
- Conditii de vanzare – nu s-au efectuat corectii, toate comparabilele considerandu-se a reprezenta terenuri liberi pentru tranzactionare cu plata cash, similar subiectului.
- Conditii de piata – nu s-au efectuat corectii, toate comparabilele reprezentand oferte postate de curand.
- Pentru localizare – nu s-au efectuat corectii, toate comparabilele fiind in zone apropiate subiectului.
- Corectia pentru diferenta de suprafata - se estimeaza prin raportarea la suprafata subiectului a suprafetelor fiecarei comparabile. Toate comparabilele au suprafete mai mari decat subiectul si s-au aplicat corectii negative pentru fiecare comparabila.
- Corectia pentru utilitati – s-au efectuat corectii negative, toate comparabilele au in dotare aceleasi utilitati fata de subiect, care nu are utilitati si se gasesc la circa 350-400 m.
- Corectia pentru tipul si calitatea drumului de acces – s-au aplicat corectii, existand drum public cu asfalt la toate comparabilele fata de subiect care drumul este cu pamant.

CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara : Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A.

TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV **pag. 10**



PERSOANA FIZICA AUTORIZATA ING. TANASE GHEORGHE  
EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR ANEVAR  
SPECIALIZAREA E.I./E.P.I./E.B.M. - LEGITIMATIE NR. 16533

Din analiza celor 3 (trei) comparabile, a fost selectata ca valoare de piata pretul de oferta al comparabilei pentru care a fost realizata cea mai mica corectie bruta exprimata procentual, iar in cazul de fata aceasta corespunde comparabilei <<A>>, cu valoarea de 20,44 E/mp.

Valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata de 392,11 mp :

$392,11 \text{ mp} \times 20,44 \text{ E/mp} = 8.014,72 \text{ EURO}$ , respectiv 36.498,23 lei.



CONSTANTIN ELENA DRAGA

Evaluare prop. imobiliara :  
Teren intravilan in suprafata de 392 mp cu deschidere de 7,01 mp LOT NR 2A,  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numarul cadastral 121680 situat in zona intersectiei  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI - ORAS BRAGADIRU - JUDET ILFOV pag. 11

## 7. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pornind de la scopul declarat al lucrării de față și luând în considerare cantitatea și calitatea informațiilor disponibile, precum și adecvarea metodei de evaluare utilizate se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare valoarea de:

**8.014,72 EURO, respectiv 36.498,23 lei.**

Anexe la raportul de evaluare:

- Copii ale actelor de proprietate;
- Anexa nr. 1;
- Oferte și fotografii.

03.07.2017

**Ing. TANASE Gheorghe**  
membru titular ANEVAR  
persoana fizică autorizată  
specializare E.I./E.P.I./E.B.M.  
legitimatie nr. 16533



**CONSTANTIN ELENA DRAGA**

Evaluare prop. imobiliara :

Teren intravilan în suprafață de 392 mp cu deschidere de 7.01 mp LOT NR 2A,  
TARLAUA NR 17, PARCELA 82/4 cu numărul cadastral 121680 situat în zona intersecției  
STRAZILOR GLADIOLELOR CU RUBINULUI – ORAS BRAGADIRU – JUDET ILFOV pag. 12

| Nr crt                      | ELEMENTE DE COMPARAȚIE | SUBIECT                                           | PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE |               |                |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------|
|                             |                        |                                                   | COMPARABILA A                      | COMPARABILA B | COMPARABILA C  |
| 0                           | 1                      | 2                                                 | 3                                  | 4             | 5              |
|                             | Suprafata mp           | 392.11                                            | 555                                | 1000          | 600            |
| 1                           | Preț ofertat (EURO)    |                                                   | 50                                 | 68            | 66             |
|                             | Corecție %             |                                                   | -10%                               | -10%          | -10%           |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | -5.0                               | -6.80         | -6.60          |
|                             | PREȚ CORECTAT (EURO)   |                                                   | 45                                 | 61            | 59.4           |
| 2                           | Condiții de finanțare  | la piața                                          | la piața                           | la piața      | la piața       |
|                             | Corecție %             |                                                   | 0%                                 | 0%            | 0%             |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | 0                                  | 0             | 0              |
|                             | PREȚ CORECTAT (EURO)   |                                                   | 45                                 | 61            | 59.4           |
| 3                           | Condiții ale pieței    | Iunie 2017                                        | Iunie 2017                         | Iunie 2017    | Iunie 2017     |
|                             | Corecție %             |                                                   | 0%                                 | 0%            | 0%             |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | 0                                  | 0             | 0              |
|                             | PREȚ CORECTAT (EUR)    |                                                   | 45                                 | 61            | 59.4           |
| 4                           | Localizare corecție    | BRAGADIRU INTERSECȚIE STR RUBINU CU GLADIOLELOR   | ROSTAR                             | CARTIER LATIN | STR MARGELELOR |
|                             | Corecție %             |                                                   | 0%                                 | 0%            | 0%             |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | 0.9                                | 0             | 0              |
|                             | PREȚ CORECTAT (EUR)    |                                                   | 45                                 | 61            | 59.4           |
| Caracteristici fizice       |                        |                                                   |                                    |               |                |
| 5                           | Suprafața teren mp     | 392.11                                            | 555                                | 1000          | 600            |
|                             | Corecție %             |                                                   | -10%                               | -30%          | -15%           |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | -4.5                               | -18.30        | -8.3           |
|                             | PREȚ CORECTAT          |                                                   | 40.5                               | 42.80         | 50.5           |
| 6                           | Raportul laturilor     | 7/56                                              | 115/37                             | 30/31         | 29/20          |
|                             | Corecție %             |                                                   | -10%                               | -25%          | -30%           |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | -4                                 | -10.70        | -15.5          |
|                             | PREȚ CORECTAT (EUR)    |                                                   | 36.5                               | 32.1          | 34.99          |
| 7                           | Utilități              | c. el., gaze, apa - canal termoficare la cca 400m | toate                              | toate         | toate          |
|                             | Corecție %             |                                                   | -30%                               | -30%          | -30%           |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | -10.95                             | -9.63         | -10.49         |
|                             | PREȚ CORECTAT          |                                                   | 25.55                              | 22.47         | 24.50          |
| 8                           | Tip de drum            | public                                            | public                             | public        | public         |
|                             | Corecție %             |                                                   | 0%                                 | 0%            | 0%             |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | 0                                  | 0             | 0              |
|                             | PREȚ CORECTAT          |                                                   | 25.55                              | 22.47         | 24.50          |
| 10                          | Calitatea drumului     | pământ                                            | asfaltat                           | asfaltat      | asfaltat       |
|                             | Corecție %             |                                                   | -20%                               | -20%          | -20%           |
|                             | Corecție (EUR)         |                                                   | -5.11                              | -4.49         | -4.90          |
|                             | PREȚ CORECTAT          | 20.44                                             | 20.4                               | 17.98         | 19.6           |
| Corecție totală neta (EUR)  |                        |                                                   | 29.5                               | 50.00         | 46.0           |
| Corecție totală netă %      |                        |                                                   | 59.0%                              | 34.00%        | 69.00%         |
| Corecție totală brută (EUR) |                        |                                                   | 40.0                               | 78.0          | 69.0           |
| Corecție totală brută %     |                        |                                                   | 80%                                | 115%          | 105%           |

