



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 16 din blocul D 7, sc. B, et. 1,
situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, oraș Bragadiru, județ Ilfov

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere expunerea de motive a domnului Cimpoeu Vasile – primarul orașului Bragadiru, raportul biroului Registru Agricol, Cadastru, Agricultură și Spațiu Locativ, 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. 373/2015 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2015 ; 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. 16, din blocul D 7, sc. B, etaj 1, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, oraș Bragadiru, județul Ilfov, număr cadastral 555/2, 1,16, cu o valoare de 41.816,71 euro, respectiv 190.278,57 lei

Art. 2. Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 16, din blocul D 7, sc. B, etaj 1, situat în oraș Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 247, bl. D 7, sc. B, et. 1, ap. 16, județul Ilfov, doamnei Răus Alina, titular al contractului de închiriere nr. 26878/20.08.2015, prelungit prin Actul adițional nr. 3/29765/13.07.2017.

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



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR**



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

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

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

**PRIMAR,
CIMPOERU VASILE**



**VIZAT DE LEGALITATE
Secretar,
IONIȚĂ VERONICA**

**ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. _____ / _____.06.2018**

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere:

- raportul Biroului Registrul Agricol, Cadastru, Agricultură și Spațiu Locativ;
 - raportul serviciului de specialitate Buget – Finanțe – Contabilitate;
- și în baza prevederilor:
- Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art. 4 alin. 8 și art. 10 alin 1 și alin. 2;
 - H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, 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, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
 - 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;
 - Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

Propun Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe vânzarea apartamentului nr. 16, din blocul D 7, sc. B, et. 1, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, orașul Bragadiru, județul ilfov, la prețul stabilit în urma Raportului de evaluare, întocmit de ing. Gheorghe Tănase – evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533.



R A P O R T U L

BIROULUI REGISTRUL AGRICOL, CADASTRU, AGRICULTURĂ ȘI SPAȚIU LOCATIV

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, până în prezent, la nivelul orașului Bragadiru, județul Ilfov, au fost construite de A.N.L., prin Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, 54 unități locative, integral date în folosință beneficiarilor.

Aceste locuințe fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de Consiliul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin Primăria orașului Bragadiru, județul Ilfov.

Locuințele pentru tineri se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Vânzarea acestor locuințe, se face conform prevederilor legale, cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, debândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100 % salariul mediu brut pe economie.

Ținând seama de :

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, nr. 11/17.02.2015, prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a orașului Bragadiru, județul Ilfov;

- cererea nr. 13543/02.04.2018, prin care d-na Răus Alina, solicită cumpărarea apartamentului nr. 16, cu 2 (două) camere, din blocul D 7, sc. B, et. 1, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, orașul Bragadiru, județul Ilfov;

În conformitate cu:

- Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art. 4, alin. 8 și art. 10, alin 1 și alin. 2;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, 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, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- 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;
 - Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, considerăm necesar, adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 16, din blocul D 7, sc. B, et. 1, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, orașul Bragadiru, județul Ilfov, la prețul stabilit în urma Raportului de evaluare, întocmit de ing. Gheorghe Tănase –evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533.

**ȘEF BIROU,
TATU MARIANA**



Întocmit,
Grigore Mariana



R A P O R T U L

SERVICIULUI BUGET, FINANȚE, CONTABILITATE

Cunoscând că în orașul Bragadiru sunt construite 54 locuințe situate în blocul D 7, din șos. Alexandriei, nr. 247 în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, din care până la această dată au fost vândute două locuințe și ținând cont de solicitarea d-nei Răus Alina, titular al contractului de închiriere nr. 26878/20.08.2015, prelungit prin Actul adițional nr. 3/29765/13.07.2017, pentru apartamentul nr. 16, din blocul D 7, prin care solicită cumpărarea acestuia, precum și de faptul că la această dată a fost întocmit Raportul de evaluare al acestui apartament, de către dl. Ing. Gheorghe Tănase, evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533, care a stabilit valoarea de vânzare a apartamentului la suma de 41.816,71 euro, respectiv 190.278,57 lei, apreciem, ca fiind oportună adoptarea hotărârii Consiliului Local al orașului Bragadiru, prin care să se aprobe vânzarea apartamentului nr. 16, din blocul D 7, situat în Șos. Alexandriei, nr. 247, din orașul Bragadiru, județul Ilfov.

Șef serviciu BFC,

Ec. CONSTANDIN ELENA



Comuna Primor,

Subsemnatul Saus Elena, domiciliata in
Orasul Brodului, Sus. Alexandru, nr. 247,
Bl. 47 Sc. 3, Et. 1, Ap. 16 in calitate de titular
al contractului de inchiriere, va rugam sa-mi
aprobati cugetarea lucratului meu cu mas-
surile.

4
Reg. Agricol localitate
Hortul localitate

Data:

02.04.2018

Simona

fi

Comandul Primar al Orasului Brodului.

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

Nr. contract: 4 / 30.06.2017

RAPORT DE EVALUARE

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU –
JUDETUL ILFOV

Proprietate imobiliara constand din apartament cu doua
camere nr. 16, amplasat în sos. Alexandriei,
nr. 247, bl. D 7, sc. B, et. 1, Bragadiru, jud. Ilfov



IUNIE 2017

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

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 EVALUĂRII	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	6
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 PIEȚEI IMOBILIARE	10
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	11
5.1. Calculul valorii de vanzare a apartamentului	11
5.2. Evaluarea suprafetei construite efective a apartamentului	11
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, in fotocopie și fotografii



Persoana fizica autorizata
Ing. Gheorghe TĂNASE
evaluador 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 doua camere nr. 16, amplasat in orasul Bragadiru, sos. Alexandriei, nr. 247, bl. D 7, sc. B, et. 1, cu suprafata utilă totala cu balcoane si logii de 58,05 mp, avand nr. cad. 555/2,1,16 si CF nr. 14184.

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 30.06.2017.

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 doua camere nr. 16, 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 : 41.816,71 EURO, reprezentand 190.278,57 lei

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluador autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI



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

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliară constituită din apartament cu doua camere si dependinte (bucatarie, baie, balcon tip logie cu suprafata utila de 3,40 mp si un balcon cu suprafata utila de 2,00 mp), avand o suprafata utilă de 52,65 mp si o suprafata utila totală, incluzand suprafata utila a logiei si a balconului, de 58,05 mp si o suprafata construita de 71,95 mp, amplasat la etajul 1 al blocului D7, scara B si identificat cu nr. 16, amplasat in orasul Bragadiru, sos. Alexandriei, nr. 247, identificat cu nr. cadastral 555 / 2,1,16 si fiind intabulata in CF nr.

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 acestuia 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. 16, 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 autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare*

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

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 03.07.2017 – 03.08.2017, dar data de referință a evaluării este fixată la data calculării amortizării contabile, care conform adresei semnate de reprezentantii proprietarului este de 30.06.2017, data la care era valabil cursul de schimb oficial anuntat de BNR, respectiv 4,5503 lei/EURO.

Inspecția bunului imobil a fost realizată în data de 4.07.2017 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 COLLIERS 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;
- publicații cotidiene ce conțin și rubrici de mică publicitate imobiliară, centrale si locale, ca de exemplu: România Liberă, Adevărul, Libertatea, Ziarul Financiar, Cotidianul, Naționalul;

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluador autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

- 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. Inklusiv 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 si 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. în 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 avînd 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 in chestiune, deciziile privind utilizarea informatiilor furnizate de raportul de evaluare fiind apanajul proprietarului bunului imobil evaluat.

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 legitimatia nr. 16533 indeplinind cerintele

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR și are competența întocmirii acestor evaluări, detinând specializarile EI, EPI și EBM.

2.9. DECLARATIA CONFORMITATII SI CERTIFICAREA RAPORTULUI

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), constituite din Standardelor de Evaluare SEV, Ghidurilor metodologice de evaluare GME și Glosarul IVS 2014, aprobate prin Hotărârea nr. 3 / 05 aprilie 2014, a Conferinței Naționale ANEVAR, publicate în Monitorul Oficial nr. 275 / 15.04.2014, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2014 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prin prezenta în limita cunostintelor și informațiilor detinute, 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.

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. SITUAȚIA JURIDICĂ 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:

- Încheiere 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 număr cadastral provizoriu 1150 (Schita corpului de proprietate, planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, planul de încadrare în zona ;
- Autorizatie de construire nr. 216 / 54 din 02.11.2004, emisa de Consiliul Judetean Ilfov și înregistrata cu nr. 7300 / 16.11.2004 ;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor, înregistrat la Primaria Orasului Bragadiru cu nr. 23908 / 13.12.2006 și la ANL Bucuresti cu nr. 18235 / 15.12.2006;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor, înregistrat 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 ;
- 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;

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

- Adresa emisa de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU, privind valorile amortizarii cumulate pana la data de 30.09.2016.
- Incheierea de CARTE FUNCARA nr 66260/17,052011 eliberat O.C.P.I. Ilfov.

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 documentația 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 555/2,1,16 și intabulat în CF nr.

Imobilul în care este amplasat apartamentul nr. 16, 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. 16, este racordat la următoarele utilități :

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

Apartamentul supus evaluării se afla amplasat la etajul 1 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 șarpanta cu învelițoare din țigla tip Bramac, tamplărie exterioară din profile pvc și geam termopan, parapeti la balcoane, din profile metalice laminate. Finisaje exterioare și interioare simple, executate conform Programului ANL, pentru locuințe : tencuieli obișnuite și zugrăveli lavabile, parapetul scarilor, din profile metalice și mană curentă din pvc, pardoseli din gresie, în holuri, bucătărie și bai și parchet laminat, în camerele de locuit, pardoseli din mozaic, în spațiile comune de circulație și pe scări, placaje

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

cu faianta in bai si bucatarii, tamplarie interioara din lemn. Subsolul este prevazut, 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 : $Ac = 1.352$ mp ;
- Arie utila : $Au = 2.953,20$ mp ;
- Arie desfasurat construita : $Adc = 5.594$ mp ;
- Arie desfasurata : $Ad = 6.946$ 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 :
 - Ac subsol = 335 mp ;
 - Ac parter = 335 mp ;
 - Ac etaj curent = 350 mp ;
 - $Ad = 1.720$ 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 :
 - Ac subsol = 341 mp ;
 - Ac parter = 341 mp ;
 - Ac etaj curent = 357 mp ;
 - $Ad = 1.753$ mp .

Apartamentul subiect nr 16, este compus din doua camere si dependinte, avand o suprafata utila de $52,65$ mp si o suprafata utila totala, incluzand suprafata utila a logiei si a unui balcon, de $58,05$ 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

Persoana fizica autorizata**Ing. Gheorghe TĂNASE**

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

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	18,70 mp;
2. Dormitor	11,84 mp;
3. Bucatarie	11,67 mp;
4. Baie	4,04 mp;
5. Hol	2,25 mp;
6. Vestibul	4,15 mp;
Total suprafata utila	52,65 mp;
7. Logie	3,40 mp;
8. Balcon	2,00 mp;
Total suprafata utila totala	58,05 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 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 pietei imobiliare. Dacă pentru terenurile propice dezvoltărilor, Compania Darian realizează o analiză pentru fiecare oras, 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 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

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

„evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

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 constată în cazul Municipiului Sibiu), previziunile pentru perioada următoare, fiind de stabilizare a pietei, la nivel de medie națională, dar cu diferențe semnificative între localități sau județe.

Sursa : Cristina Cunea - Mediafax

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Calculul valorii de vânzare a apartamentului nr. 16

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 x 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. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe”, conform paragrafului d, alineatul 2, al articolului 10, din Legea 152/1998, republicată în 24.10.2011

Valoarea de vânzare a locuinței=

107,33 mp x 394,81 E/mp = 42.374,95 EURO, respectiv 192.818,73 LEI

(1E = 4,5503 lei la 30.06.2017)

Amortizarea la 30.06.2017 – 15.203,53 lei

Fără amortizare la 30.06.2017 – 192.818,73 lei – 15.203,53 lei = 177.615,2 lei, respectiv

39.033,73 EURO

(la cursul 30.06.2017 1E=4,5503 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. 16

"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

$$\text{Suprafata construita efectiva a apartamentului nr. 16} = 71,95 \text{ mp} + 9,98 \text{ mp} + 25,40 \text{ mp} = 107,33 \text{ mp}$$

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. 16

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 1, apartamentul nr. 16, 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. 15, 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 (scara) 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 =
(58,05 mp / 765,49 mp) * 948,79 mp = 71,95 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. 16 = 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 = 6,19 mp + 3,79 mp = 9,98 mp

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

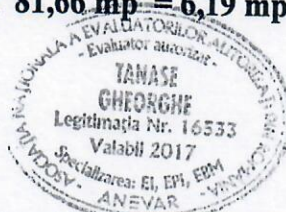
Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente, nu a fost masurata si prezentata in documentatia cadastrala si in consecinta a fost calculata pe baza unei cote de alocare a diferentei dintre suprafata construita totala si suprafata utila totala a etajelor curente, intre suprafata construita 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 cadastrale 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 1 si apartamentul nr. 16, 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, repartizata apartamentului nr. 15, 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) A, conform urmatoarei formule :

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

Suprafata construita a spatiilor comune ale etajelor curente =
58,05 mp / 765,49 mp x 81,66 mp = 6,19 mp



Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

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. 15, 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 :

$$\begin{aligned} \text{Suprafata construita a spatiilor comune de la parter, alocata apartamentului} &= (\text{Suprafata} \\ &\text{utila totala a apartamentului} / \text{Suprafata utila totala a apartamentelor}) * \text{Suprafata} \\ &\text{construita a spatiilor comune de la parter} = \\ (58,05 \text{ mp} / 765,49 \text{ mp}) * 50 \text{ mp} &= 3,79 \text{ mp} \end{aligned}$$

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. 15, 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) A, conform urmatoarei formule :

$$\begin{aligned} \text{Suprafata construita a spatiilor comune de la subsol, alocata apartamentului} &= (\text{Suprafata} \\ &\text{utila totala a apartamentului} / \text{Suprafata utila totala a apartamentelor inmultita cu suprafata} \\ &\text{utila a spatiilor comerciale de la parter}) * \\ \text{Suprafata construita a spatiilor comune de la subsol} &= \\ 58,05 \text{ mp} / 765,47 \text{ mp} * 335 \text{ mp} &= 25,40 \text{ mp} \end{aligned}$$

Suprafata utila totala a apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, insumata cu suprafata utila a spatiilor comerciale de la parter, a fost calculat prin aditia la suprafata utila totala a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele a suprafatei utile a spatiilor comerciale de la parter, care nu a fost masurata si prezentata in documentatia cadastrala si in consecinta a fost calculata pe baza diferentei dintre suprafata construita totala a parterului si suprafata construita a spatiilor comune de la parterul tronsonului (scarii) A, care sunt in utilizarea exclusiva a proprietarilor apartamentelor de pe 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.

$$\begin{aligned} \text{Suprafata utila totala a apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele, insumata cu suprafata} \\ \text{utila a spatiilor comerciale de la parter} &= \text{Suprafata utila totala a apartamentelor} + \\ (\text{Suprafata construita a parterului} + \text{Suprafata construita a spatiilor comune de la parter}) &* \\ * 0,8) &= 759,61 \text{ mp} + (335 \text{ mp} - 50 \text{ mp}) * 0,8 = 987,61 \text{ mp} \end{aligned}$$

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

Valoarea cotei repartizate apartamentului nr. 15 din valoarea actualizata a centralei termice, a fost calculata prin multiplicarea cotei indivize repartizate apartamentului nr. 15, cu valoarea actualizata la finalizarea contractului, corespunzatoare centralei termice plus dotarile aferente pentru amplasamentul Ilfov, Bragadiru, Bloc D7, comunicata de ANL, conform urmatoarei formule :

$$\begin{aligned} \text{Valoarea cotei indivize de repartizare a valorii actualizate a centralei termice} &= \text{Cota indiviza} \\ \text{de repartizata apartamentului nr. 16} * \text{Valoarea actualizata a centralei termice} &= \\ 1,87\% * 252.007,99 \text{ lei} &= 4.712,54 \text{ lei, respectiv } 1.035,65 \text{ EURO} \end{aligned}$$

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

(cursul 30.06.2017 – 4.5503 lei / EUR)

Cota indiviza repartizate apartamentului nr. 16 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. 16 din valoarea actualizata a centralei termice
= Suprafata utila totala a apartamentului / Suprafata utila totala a tuturor apartamentelor
din blocul D7 = 58,05 mp / 3.096,29 mp = 1,87%

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.

În ANEXA NR. 2 este prezentata calculatia valorii terenului in suprafata de 1.757,27 mp cu valoarea de de 94.013 EURO, respectiv 427.787 lei (53,5 E/mp).

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

Valoarea cotei indivize de teren, repartizata apartamentului nr. 16, a fost calculata prin multiplicarea suprafetei cotei indivize de teren, cu valoarea de piata unitara a suprafetei de 1.757,27 mp de teren liber si aflat sub constructie, aferente blocului de locuinte D7, conform urmatoarei formule :

Valoarea cotei indivize de teren, alocata apartamentului 16 = Suprafata cotei indivize de teren
repartizata apartamentului nr. 16 * Valoarea de piata unitara a terenului aferent blocului D7
= 25,38 mp x 53,5 EURO/mp = 1.357 EURO, reprezentand 6.174 lei

Suprafata cotei indivize de teren, repartizata apartamentului nr. 16, 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 si a spatiilor comerciale de la parterul blocului D7, aplicata suprafetei terenului de 1.757,27 mp, masurata cadastral, conform urmatoarei formule :

Suprafata cotei indivize de teren, alocata apartamentului = Cota indiviza de teren, alocata
apartamentului * Suprafata terenului masurata cadastral = (Suprafata utila totala a
apartamentului / Suprafata utila totala a tuturor apartamentelor si spatiilor comerciale de la
parter) * Suprafata terenului masurata cadastral =
(58,05 mp / 4.017,89 mp) x 1.757,27 mp = 25,38 mp

Suprafata utila totala a apartamentelor si a spatiilor comerciale de la parterul tuturor celor patru scari (tronsoane) ale blocului D7, a fost calculat prin insumarea suprafetei utile totale a tuturor apartamentelor, inclusiv logiile si balcoanele cu suprafata utila totala a spatiilor comerciale de la parterul blocului tuturor celor patru scari (tronsoane) ale D7, care nu a fost masurata si prezentata in documentatia cadastrala si in consecinta a fost calculata pe baza diferentei dintre suprafata construita totala a parterului si suprafata construita a spatiilor comune de la parterul tuturor celor patru scari

Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

(tronsoane) ale blocului D7, care sunt in utilizarea exclusiva a proprietarilor apartamentelor de pe 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:

Suprafata utila totala a apartamentelor si a spatiilor comerciale de la parter = Suprafata utila totala a apartamentelor + (Suprafata construita a parterului + Suprafata construita a spatiilor comune de la parter) * 0,8) = 3.096,29 mp + (1.352 mp - 200 mp) * 0,8 = 3.096,29 mp + 921,60 mp = 4.017,89 mp

5.5. Calculul pretului de vanzare a locuintei

Pretul de vanzare al apartamentului nr. 15 se compune din valoarea de vanzare 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:

VALOAREA DE VANZARE LOCUINTA AP. 16
= 39.033,73 EURO + 1.035,65 EURO + 1.357 EURO + (1% x 39.033,73 EURO) = 41.816,71
EURO respectiv 190.278,57 LEI
(curs de schimb 1 E = 4,5503 lei la 30.06.2017)



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

6. PREZENTAREA REZULTATULUI

Pentru proprietatea imobiliară, apartament cu doua camere nr. 16, 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 : 41.816,71 EURO, respectiv 190.278,57 lei

Anexe la raportul de evaluare:

- Documente de cadastru si carte funciara, în xerocopie ;

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



ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR - TEREN

Nr crt	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
0	TERENURI	2	A	B	C
1	Preț ofertat (EURO)		705	1300	617
	Corecție %		83	60	57
	Corecție (EUR)		-10%	-10%	-10%
	PREȚ CORECTAT (EURO)		-8.3	-6.5	-5.7
2	Condiții de vânzare	liber	74.7	53.5	51.3
	Corecție %	liber	liber	liber	liber
	Corecție (EUR)		0%	0%	0%
	PREȚ CORECTAT (EUR)		0	0	0
3	Condiții ale pieței	IUNIE 2017	74.7	53.5	51.3
	Corecție %	IUNIE 2017	IUNIE 2017	IUNIE 2017	IUNIE 2017
	Corecție (EUR)		0%	0%	0%
	PREȚ CORECTAT (EUR)		0	0	0
4	Amplasament	Bragadiru - langa Primarie, bl. D7, Str. Zambilelor	STR. PANSELELOR (CENTRALA)	STR. BUSUIOCULUI (CENTRU)	DRUM DE SOARE (CENTRAL)
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR)		74.7	53.5	51.3
Caracteristici fizice					
5	Suprafața teren mp	1,757	705	1,300	617
	Corecție %		5%	0%	5%
	Corecție (EUR)		4	0.0	2.6
	PREȚ CORECTAT		78.0	53.5	53.86
6	Utilități	c. el., gaze, apa-canal	similar subiect	similar subiect	similar subiect
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT		78.0	53.5	53.86
7	Tip de drum	public-principal	public	public	public
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT		78.0	53.5	53.86
8	Calitatea drumului	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT	53.5	78.0	53.5	53.86
Corecție totală neta (EUR)			-5.0	6.5	3.2
Corecție totală netă %			6%	10%	5.0%
Corecție totală brută (EUR)			12.5	6.0	8.50
Corecție totală brută %			15%	10%	15%



A. 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 directe.

1. Abordarea prin piata

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este în relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazează pe valorile unitare rezultate în urma ofertelor cu terenuri efectuate în zonă. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati, între elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Analiza pietei imobiliare locale specifice terenurilor construibile libere, cu utilizare rezidentiala, a relevat faptul ca nu exista decat putine oferte pentru astfel de proprietati imobiliare, timpul de expunere pe piata al acestora este foarte mare, depaseste doi ani, ceea ce dovedeste inexistenta unei cereri solvabile si preturile de oferta sunt incluse in intervalul 20 euro/mp, pana la 70 euro/mp. Nivelul maxim de pret de oferta este specific loturilor de teren destinate construirii de imobile rezidentiale unifamiliale, care au suprafata de 400 mp si pana la 700 mp, in timp ce nivelul minim de pret de oferta, caracterizeaza loturile de teren ce se apropie de 1.000 mp sau peste si care, sau trebuiesc dezmembrete, pentru a fi transformate in loturi de teren destinate construirii de imobile rezidentiale unifamiliale, sau pot fi utilizate pentru construire de imobile multifamiliale.

Dintr-un numar de aproximativ 24 de oferte de vanzare de terenuri au fost identificate trei oferte care pot fi utilizate ca si comparabile pentru analiza preturilor de oferta, acestea avand utilizare rezidentiala, fiind amplasate in zona centrala a Orasului Bragadiru.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati imobiliare similare terenului de evaluat, cele patru oferte comparabile selectate se apropie cel mai mult de obiectul evaluarii, in opinia evaluatorului, acestea avand caracteristici tehnice, facilitati de acces la strazile principale si la retelele de utilitati si pozitionari apropiate de cele ale terenului evaluat. Sintetic, datele si informatiile de piata ce caracterizeaza comparabilele analizate se prezinta astfel:



Persoana fizica autorizata

Ing. Gheorghe TĂNASE

evaluator autorizat ANEVAR nr. 16533

specializarile: EPI, EBM, EI

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ofertă de vânzare	59.000	78.000	35.000
Preț unitar (eur/mp)	83,66	60	57
Suprafață (mp)	705	1300	617
Tipul / data informației	Oferta / iunie 2017	Oferta / iunie 2017	Oferta / iunie 2017
Localizare	PARC	Str. Busuiocului	Drum de sonde
Deschidere la drum (ml)	16	21	17
Utilități	apa - canal, electric si gaze – similar subiect	apa - canal, electric si gaze – similar subiect	apa – canal, electric si gaze – la 50 m
Drum de acces	Public	Public, secundar	Public
Sursa informației / Data apariției	0731 923 023	0723 209 246	0762 269 248

S-au avut in vedere pe cat posibil terenuri situate in aceeasi zonă sau în zone apropiate cu a terenului evaluat și care dispun de caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat. Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici a caror variatie are drept consecinta variatii importante ale preturilor de oferta sau a celor de tranzactionare pe piata imobiliara specifica. Trebuie precizat si faptul ca pentru toate comparabilele dreptul de proprietate transmis este integral iar conditiile de vanzare sunt cele pentru plata cash sau echivalent cash.

Grila de comparație este prezentata în Anexa 2.

Observatii privind modul de realizare al corectiilor :

- pentru tipul informatie ei utilizate - se refera la faptul ca avem de-a face cu un pret de oferta care suporta o corectie in timpul negocierilor, care a fost estimata pe baza lipsei acute de cerere, la - 10%;
- conditiile pietei – nu s-au făcut corecții;
- condiții de vanzare - nu s-au făcut corecții, considerandu-se ca toate comparabilele ofera spre vanzare acelasi tip de proprietate imobiliara, terenuri libere pentru tranzactionarea cu plata cash sau echivalent cash, similare subiectului;
- pentru localizare – nu s-au efectuat corectii, toate comparabilele fiind in zona centrala;
- pentru suprafata adecvata a terenului – s-au facut ajustari de cate 5% pentru comparabilele A si C;
- pentru utilități – nu s-au facut corectii, toate comparabilele avand acces la toate retelele de utilitati urbane, la fel ca si subiectul evaluarii;
- pentru tipul drumului de acces – nu s-au facut corectii, toate comparabilele fiind pe drum public;
- pentru calitatea drumului de acces – nu s-au facut corectii, toate comparabilele avand acces la strazi modernizate cu imbracamina asfaltica, la fel ca si subiectul evaluarii.

Avand in vedere practica in domeniu se alege comparabila pentru care a fost realizata cea mai mică corecție brută exprimata procentul, iar in cazul de față aceasta corespunde comparabilei B, a carei valoare de piata unitara este de 53,5 euro/mp. Valoarea de piata a terenului este urmatoarea:

Rotund : 53,5 EURO/mp x 1.757,27 mp = 94.013 EURO, respectiv 427.787 lei

