



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

*privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 6 din blocul P 20,
scara 1, etaj 1, situat în str. Aleea Ficusului nr. 1, oraș Bragadiru, județ Ilfov*

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

Referatul de aprobarea al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru;
Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ;

Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;

art. 1650 și art. 1828 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

art. 2 și art. din Decretul – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea locuințelor construite din fondurile statului către populație;

art. 1 din Legea nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 244/2011, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea nr. 820/1995 privind transmiterea unor imobile în administrarea unor consilii locale din sectorul agricol Ilfov, cu modificările și completările ulterioare;

art. 129, alin. (6) litera b) și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de ing. _____ -expert autorizat ANEVAR cu legitimația nr. _____ al imobilului apartament nr. 6 din orașul Bragadiru, județ Ilfov, str. Aleea Ficusului nr. 1, bl. _____, scar _____, etaj _____ cu numărul cadastral 293/1;1;6, cu o valoare de 218.010 lei, conform anexei 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 6 din orașul Bragadiru, județ Ilfov, str. Aleea Ficusului nr. 1, bl. _____, scar _____ etaj _____ domnului _____, titular al contractului de închiriere nr. 3799/26.01.2021.

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

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

1. _____ - viceprimar;
2. _____ - secretar general
3. _____ - șef serviciu buget, finanțe, contabilitate

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general,
VERONICA IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. 48 / 30.03 2023

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480572

ANEXA 1 la HCL nr 4/8
2023

RAPORT DE EVALUARE

EVK 10-16-2023

Apartament nr.6 situat în Oraşul Bragadiru,
Aleea Ficusului nr.1, bloc , scară etaj
Judeţ Ilfov, NC 293/1;1;6.

Client şi utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAŞ BRAGADIRU

FEBRUARIE 2023

S.C. EVALDESK S.R.L.

Evaluare apartament nr.6 din Orasul Bragadiru, Judet Ilfov,
Aleea Ficusului nr.1, nr. cad. 293/1;1;6, cod postal 077025.

pag. 1

28

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA LUCRĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluării	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI LUCRĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluării	6
2.3 Clientul evaluării	6
2.4 Scopul evaluării; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspecției; data evaluării; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amploarea investigațiilor	7
2.7 Documentarea evaluării; surse de informații	7
2.8 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.9 Declarație de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE IMOBIL	8
3.1 Amplasament bloc P58	8
3.2 Situația juridică a dreptului de proprietate	8
3.3 Descriere bloc P20 + apartament evaluat	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	9
CAP. 5 ESTIMARE VALOARE APARTAMENT	10
5.1 Abordări în evaluare	10
5.2 Cea mai bună utilizare	10
5.3 Estimare valoare apartament	11
CAP. 6 REZULTAT	11
CAP. 7 ANEXE (15 pag.)	12

CAP. 1. - SINTEZA EVALUĂRII

Bucuresti 22.02.2023

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:**U.A.T. - Oraș Bragadiru, Județ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem lucrarea "Raport de evaluare pentru apartament nr.6 situat în Orașul Bragadiru, Aleea Ficusului nr.1, bloc scara 1a, Județ Ilfov, NC 293/1;1;6", cu un continut de 28 pagini (raport + anexa), realizata in baza contractului nr.3492 din 17.01.2023.

Lucrarea este destinata exclusiv utilizarii de catre clientul si beneficiarul acesteia – Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Bragadiru, Judet Ilfov, posesia sa sau a unei copii a acesteia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, inserarii pe site-uri de internet, instrairarii sau utilizarii ei in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmita.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea cu date de piata necesare intocmirii prezentei lucrari s-a efectuat de catre evaluator in data de 16 februarie 2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 20.02.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9196 lei.

In baza faptelor din analiza de piata, a calculelor efectuate, a scopului lucrarii, a ipotezelor si a conditiilor limitative, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață pentru imobilizarea analizata este cea consemnata in capitolul 6 al prezentei lucrari.

Lucrarea a fost intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotararea nr. 4 / 2021 a Conferintei Nationale ANEVAR publicată in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă.

Ing. V

Eva

Spi



1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din lucrare este corecta și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in aceasta lucrare si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional,
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de imobilizarea evaluata;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de stabilirea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentei lucrari;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator in data de 16.02.2023;
- evaluatorul care semneaza prezenta lucrare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestei lucrari.

Ing. 
E

5026

20.02.2023



CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluată a fost considerată ca fiind liberă de sarcini, așa cum rezultă din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de către reprezentanții clientului;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizării;
- se presupune ca imobilizarea evaluată este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus ca zona în care se afla bunul imobil de natura construcțiilor evaluat nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizării evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizarea evaluată în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizării evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continuate în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piața de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbării condițiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

29/

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura constructiilor evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru o imobilizare corporala de natura constructiilor intravilane, inventariata individual si inclusa in Contractul de consultanta in domeniul evaluarii nr.3492 din 17.01.2023 cod CPV 79419000-4; la inspectia in teren nu au fost identificate bunuri imobile suplimentare;
- Identificarea in teren a bunului imobil evaluat s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului, pe baza masuratorilor cadastrale;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata apartamentului au fost preluate de la reprezentantii clientului;
- Datele tehnice au fost preluate din documentatia anexata de beneficiar Contractului de consultanta in domeniul evaluarii nr.3492 din 17.01.2023 cod CPV 79419000-4.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliara constituita din apartamentul cu trei camere nr.6 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, Aleea Ficusului nr.1, bloc P20, scara 1, etaj 1, numar cadastral 293/1;1;6.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitata de **U.A.T. - Oraș Bragadiru** cu sediul in Orasul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.249, Judet Ilfov, cod postal 077025, legal reprezentata de domnul **Primar Gabriel LUPULESCU**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredințează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, lucrarea).

2.4. SCOPUL LUCRĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea **valorii de vânzare** - similara valorii de piata - pentru un apartament cu trei camere amplasat in blocul P20 din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, "valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un

marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII; MODUL DE EXPRIMARE A VALORII

Apartamentul evaluat a fost inspectat personal de evaluator în data de 16.02.2023.

Data de referință a evaluării este 20.02.2023.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare a fost de 4,9196 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

Pentru elementele de calcul ce au la bază valori în valută, s-a utilizat cursul valutar comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării, respectiv 1 euro = 4,9196 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspecția vizuală și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1 → Ipoteze semnificative și speciale.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII

Identificarea documentară a proprietății imobiliare evaluate – adresă, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltării și drepturile de proprietate, dar și identificarea fizică, pe teren, au fost realizate exclusiv în baza actelor furnizate evaluatorului și la indicațiile clientului, în momentul inspecției.

Documentația juridică ce confirmă dreptul de proprietate și de administrare asupra bunului imobil de natură construcțiilor evaluat este constituită din:

- Anexa 3 la HG 820 din 17.10.1995, publicată în Monitorul Oficial nr.265 din 15.11.1995;

- Încheierea nr.31748 soluționată la data de 17.04.2018 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov în dosarul 31748 din 06.02.2018.

Documentația de natură tehnică este reprezentată de Releveul apartamentului nr.6, scara 1:100, întocmit în luna ianuarie 2018 de ing. autorizat Pop Romanița Adriana, certificat de autorizare seria RO-MB-F nr.0065.

Mentionăm că evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și documentațiilor primite.

A fost respectată Legea nr.244 din 05.12.2011 (extrase în anexe) pentru modificarea art.16 din Legea nr.85/1992.

Sursele de informații folosite pentru realizarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Hotărâri ale Consiliului Local Bragadiru;
- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022;
- Cataloagele "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" autor inginer Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București;
- Brosurile "Evaluarea rapidă a construcțiilor", Editura Matrix Rom.
- Date privind piața imobiliară;
- Ofertele agenților imobiliare;
- Publicații, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Analize de specialitate ale pieței imobiliare.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului lucru fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicat în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului. Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terți parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezentă evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și practicile adoptate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA și cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, standarde obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, și cu normele metodologice de lucru recomandate de ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 au intrat în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale a ANEVAR nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 1198/17.12.2021.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizați în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE IMOBIL

3.1. Amplasament bloc P20

Imobilizarea corporală de natură construcțiilor care constituie obiectul prezentului raport de evaluare este amplasată într-un bloc situat în perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Aleea Ficusului nr.1, Județ Ilfov, cod postal 077025, pe un teren intravilan amplasat în zona A (centrală) a localității, conform HCL 252/15.12.2022.

Imobilul (teren+bloc) este racordat la rețelele orășenești de energie electrică + apă și canalizare; blocul nu are încălzire, racordul de gaz fiind pentru bucatărie.

3.2. Situația juridică a dreptului de proprietate

Apartamentul cu trei camere care constituie obiectul prezentului raport de evaluare se află în proprietatea publică a statului și este administrat de Consiliul Local al Orașului Bragadiru conform HG 820 din 17.10.1995.

În prezent, apartamentul nr.6 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, Aleea Ficusului nr.1, bloc P20, scara 1, etaj 1 este închiriat domnului Militaru Fănel, fiind în derulare contractul de închiriere numărul 3799 din 26.01.2021.

Apartamentul are numărul cadastral 293/1;1;6 și este înscris în Cartea Funciara numărul 14591 a U.A.T. Bragadiru, Județ Ilfov.

3.3. Descriere bloc + apartament evaluat

3.3.1. Blocul P20 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, Aleea Ficusului nr.1 a fost finalizat, conform informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, în anul 1989, având grad de seismicitate 8.

Blocul are structura de rezistență pe diafragme din beton armat, cu planșeu de beton și fațade prefabricate, închideri perimetrale din panouri prefabricate multistrat din beton armat, compartimentări din cărămidă și din BCA, acoperis tip terasă necirculabilă. Blocul a fost reabilitat termic la exterior dar prezintă în interior unele aspecte de degradare a finisajului și urme de infiltrare a apei în casa scării.

3.3.2. Apartamentul nr.6, scara etaj din blocul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județ Ilfov, având numărul cadastral 293/1;1;6 este compus din următoarele încăperi, conform releveului cadastral scara 1:100 întocmit în luna ianuarie 2018 de ing. autorizat Pop Romanita Adriana, certificat de autorizare seria RO-MB-F nr.0065:

Apartament nr.6, bloc P20	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Camera de zi	19,30
2	Dormitor	11,37
3	Dormitor	16,72
4	Bucatarie	10,48
5	Baie	4,26
6	Debara	2,30
7	Oficiu	2,95
8	Vestibul	5,23
Suprafata utila:		72,61
9	Balcon	4,39
Suprafata totala:		77,00

Finisajele si dotarile interioare ale apartamentului sunt urmatoarele :

- pardoseala acoperita cu gresie bucatarie, parchet in dormitorul de 11,37mp, ciment sclivisit in baie si linoleum in restul apartamentului;
- peretii sunt acoperiti cu vopsea lavabila ; in baie si in bucatarie exista placaje din faianta;
- tâmplaria interioara este din lemn;
- tâmplaria exterioara este din PVC cu geam termopan; usa intrare metalica;
- iluminatul este realizat cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu incandescenta;
- nu exista instalatie de incalzire; racordul de gaz este doar pentru bucatarie.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piata imobiliara se intelege totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor și cladirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

In articolul "Piata imobiliara in 2022: mai profitabila, cu vanzari mai mari, dar foarte riscanta" publicat in 22 decembrie 2022, Elena Icleanu mentioneaza: "Anul 2022 a fost unul profitabil, dar riscant pentru domeniul imobiliar. Numarul mic de autorizatii de constructie emise a dus la scaderea ritmului pentru constructiile noi, in timp ce vanzarile au crescut pentru toate tipurile de locuinte, de la low la high class.

Sunt inserate cateva pareri avizate legate de anul 2022:

Rafela Nebreda, Owner Imoteca – The Residential Experts: " Mai mult ca niciodata, anul 2022 a fost anul in care terenurile cu PUZ deja facut si cu autorizatii luate sau in curs de autorizare au fost la mare cautare, mai ales in randul dezvoltatorilor";

Oana Ivan, Managing Partner Imoteca – The Residential Experts: "In 2022 am observat o crestere a vanzarilor cu 10-15% pentru locuinte medii sau premium finalizate sau in curs de finalizare, in timp ce segmentul apartamentelor ieftine a inregistrat cresteri mai mici. Luand in considerare situatia economica si incetinirea constructiilor, piata de apartamente low-cost nu mai este atat de variata ca in anii precedenti si nici dezvoltatorii nu au mai putut oferi reduceri mari de pret. Prin urmare, unii clienti cu bugete mai mici aleg sa le aloce locuintelor vechi, cererea fiind astfel echilibrata intre apartamente noi si apartamente vechi".

Elena Dumitrache, director de vanzari Eden Capital Development: " O schimbare importanta pe care am observat-o a fost la nivelul deciziei de achizitie. Majoritatea contractelor de vanzare-cumparare au fost incheiate pentru apartamente deja finalizate

sau in curs de finalizare, contrar anilor trecuti cand vanzarile locuintelor in stadiu de proiect erau mult mai mari”.

CAP.5 : ESTIMARE VALOARE APARTAMENT

5.1 ABORDARI IN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

5.1.1. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare.

Aceasta abordare furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa si este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente.

5.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este exclusiv de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

5.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este considerata drept cea mai „tehnica” dintre toate abordarile folosite pentru stabilirea valorii de piata.

5.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca "utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*". Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic, fezabilă din punct

de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Analizând caracteristicile amplasamentului blocului P20, în care este situat la etajul 1 apartamentul evaluat, și caracteristicile zonei, considerăm ca cea mai bună utilizare a terenului din intravilanul Orașului Bragadiru, Județ Ilfov, este reprezentată de utilizarea actuală, rezidențială.

5.3 ESTIMARE VALOARE APARTAMENT

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea valorii de piață a apartamentului nr.6 din Orașul Bragadiru, Aleea Ficusului nr.1, bloc , scara etaj număr cadastral 293/1;1;6, Județ Ilfov, a fost utilizată doar abordarea prin cost; abordările prin piață și prin venit nu au putut fi utilizate deoarece marea majoritate a ofertelor existente în piață, atât pentru vânzare cât și pentru închiriere, se referă la apartamente din blocuri sau ansambluri rezidențiale construite recent (max.4-5 ani), valorile fiind neconcludente în cazul apartamentului evaluat.

	Simbol	Suprafața de calcul (mp)	Pret unitar (lei/mp)	Valoare (lei)
Costuri de construcție:				
structura	8BLOC4E	77.00	1962.4	151,104.80
terasa necirculabilă (cota parte)	TERNE4E	17	111.3	1,892.10
finisaj obisnuit fara scara	FOBFS4E	77.00	1,932.1	148,771.70
finisaj scara	FINSC2AP4E	11.00	1,902.7	20,929.70
închideri perimetrale	ZBCA2489	77.00	419.5	32,301.50
compartimentări interioare	COMPBCAZ	77.00	168.9	13,005.30
instalație electrică	ELINGR4E	77.00	213.5	16,439.50
Instalație sanitară baie	CALAWC4E	1	9,489.2	9,489.20
COST ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL NECORECTAT (inclusiv TVA)				393,934
coeficient corectie localizare				1.006
coeficient corectie a manoperei				1.036
coeficient corectie pentru 10 km distanță transport				1.003
COST ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL CORECTAT (inclusiv TVA)				411,796
ajustare TVA				-65,749
COST ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL CORECTAT (exclusiv TVA)				346,047

Conform prevederilor lucrării „Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din Grup I Construcții, indicativ P135-1999”, aprobat de MLPAT cu Ordinul 85/N/1999, deprecierea fizică pentru o clădire codul 1.6.1.a, prezentând o stare satisfacătoare, încadrată în subgrupa 1.6→construcții de locuințe și social culturale, anexa nr.34, este de 37% pentru vechimea de 33 ani.

În aceste condiții, valoarea de înlocuire pentru apartamentul nr.6 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, Aleea Ficusului nr.1, bloc , scara etaj număr cadastral NC 293/1;1;6 este:

$$346.047 \text{ lei} \times 0,63 = 218.010 \text{ lei}$$

CAP.6 : REZULTAT

Ca urmare a aplicării procedurilor de evaluare prevăzute de documentele normative, valoarea de piață a apartamentului nr.6 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, Aleea Ficusului nr.1, bloc P20, sc.1, et 1, NC 293/1;1;6, la nivelul lunii februarie 2023, este **218.010 lei**.

Ing. V

20.02.2023

Eva

Leș

Spe

S.C. EVALUARE

ANEVAR

apartament nr.6 din Orașul Bragadiru, Județ Ilfov,
Ficusului nr.1, nr. cad. 293/1;1;6, cod postal 077025.

pag. 11

10/11

CAP. 7 : ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 982-2022

HG 820 din 17 octombrie 1995 (extrase)	3 pag.
Încheiere nr.31748 solutionata in 17.04.2018	1 pag.
Extras din nr.31748 din 20.04.2018 pt. CF14591	1 pag.
HCL 252 din 15.12.2022 (extrase)	4 pag.
Extras din Legea 244 / 05.12.2011	1 pag.
Expertize 2022 Judet Ilfov – Camera Notarilor Publici (extrase)	3 pag.
Relevu apartament nr.6, scara 1, etaj 1, bloc P20	1 pag.
Fotografii	1 pag.

ANEXE

HOTĂRÂRE nr. 820 din 17 octombrie 1995

HOTĂRÂRE nr. 820 din 17 octombrie 1995

privind transmiterea unor imobile în administrarea unor consilii locale din sectorul agricol Ilfov

EMITENT: GUVERNUL

PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL nr. 265 din 15 noiembrie 1995

Data intrării în vigoare: 15 noiembrie 1995

HOTĂRÂRE nr. 820 din 17 octombrie 1995

privind transmiterea unor imobile în administrarea unor consilii locale din sectorul agricol Ilfov

EMITENT: GUVERNUL

PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL nr. 265 din 15 noiembrie 1995

Data intrării în vigoare: 15 noiembrie 1995

Guvernul României hotărăște:

ART. 1

Se aprobă transmiterea imobilelor reprezentând construcții și terenurile aferente, situate în sectorul agricol Ilfov, proprietate a statului, din administrarea Consiliului Local al Municipiului București în administrarea consiliilor locale ale unor comune și al orașului Buftea, din sectorul agricol Ilfov, potrivit tabelelor anexă nr. 1-29 la prezenta hotărâre.

ART. 2

Predarea-preluarea imobilelor transmise potrivit art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între Consiliul Local al Municipiului București și consiliile locale pe teritoriul cărora se află aceste imobile, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

PRIM-MINISTRU
NICOLAE VĂCĂROIU

Contrasemnează:

Secretar de stat,
șeful Departamentului pentru
Administrație Publică Locală,
Octav Cozmâncă

Ministru de stat, ministrul finanțelor,
Florin Georgescu

HOTARARE 820 17/10/1995

HOTARARE nr. 820 din 17 octombrie 1995

privind transmiterea unor imobile în administrarea unor consilii locale din sectorul agricol Ilfov

EMITENT: GUVERNUL

PUBLICAT în: MONITORUL OFICIAL nr. 265 din 15 noiembrie 1995

Data intrării în vigoare: 15 noiembrie 1995

ST*

ANEXA 3

T

TABEL

cuprinzând imobilele situate în comuna Bragadiru, sectorul agricol Ilfov, care se transmit din administrarea Consiliului Local al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Comunei Bragadiru

Nr. crt.	Adresa imobilului care se transmite și numărul apartamentelor	Numărul de apartamente (unități locative) care se transmit	Observații
0	1	2	3
I. Locuințe în folosința - proprietatea statului - situate în blocuri			
1.	Bloc A 5 - ap. nr. 1	1	
2.	Bloc A 6 - ap. nr. 2, 3	2	
3.	Bloc A 9 - ap. nr. 1	1	
4.	Bloc A 10 - ap. nr. 1	1	
5.	Bloc A 11 - ap. nr. 3	1	
6.	Bloc A 14 - ap. nr. 1, 2	2	
7.	Bloc A 15 - ap. nr. 1	1	
8.	Bloc A 16 - ap. nr. 3, 4	2	
9.	Bloc A 18 - ap. nr. 2	1	
10.	Bloc A 19 - ap. nr. 4	1	
11.	Bloc B 3 - ap. nr. 1	1	
12.	Bloc C 1 - ap. nr. 1, 4	2	
13.	Bloc C 2 - ap. nr. 1, 4	2	
14.	Bloc C 3 - ap. nr. 1	1	
15.	Bloc C 4 - ap. nr. 2, 3	2	
16.	Bloc C 5 - ap. nr. 1	1	
17.	Bloc C 6 - ap. nr. 1, 4	2	
18.	Bloc C 10 - ap. nr. 3	1	
19.	Bloc C 11 - ap. nr. 3	1	
20.	Bloc D 1 - ap. nr. 5, 6, 9, 10, 16, 25, 26, 33, 45	9	
21.	Bloc D 3-1 - ap. nr. 12, 17, 19, 20, 22, 23	6	
22.	Bloc D 3-2 - ap. nr. 34	1	
23.	Bloc D 8 - ap. nr. 3	1	
24.	Bloc E 13 - ap. nr. 1, 4	2	
25.	Bloc E 14 - ap. nr. 2	1	
26.	Bloc E 15 - ap. nr. 2, 3	2	
27.	Bloc G 1 - ap. nr. 4, 8, 11, 12, 15, 19, 21, 29	8	
28.	Bloc G 2 - ap. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,		

HOTARARE 820 17/10/1995

22, 23, 24	23
29. Bloc G 3 - ap. nr. 7, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 21, 28, 30, 32	15
30. Bloc G 4 - ap. nr. 3, 8, 9, 12, 20, 21, 22	8
31. Bloc G 5 - ap. nr. 1, 4, 5, 12, 13, 15, 16, 17, 21, 24	10
32. Bloc P 1 - ap. nr. 4, 7, 9, 16, 21, 24, 25, 27, 33	9
33. Bloc P 2 - ap. nr. 9, 10, 25, 26, 27, 33, 35	7
34. Bloc P 3 - ap. nr. 10, 23, 29, 34	4
35. Bloc P 4 - ap. nr. 3, 4, 15, 20, 22	5
36. Bloc P 5 - ap. nr. 2, 5, 12, 19, 21, 23	6
37. Bloc P 6 - ap. nr. 1, 5, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18	9
38. Bloc P 7 - ap. nr. 1, 5, 10, 23	4
39. Bloc P 8 - ap. nr. 1, 7, 8, 10, 13, 20, 22, 23, 25	9
40. Bloc P 9 - ap. nr. 3, 7, 8, 11, 16, 20, 21, 22, 24	9
41. Bloc P 10 - ap. nr. 9, 10, 11, 17, 21, 22, 23	7
42. Bloc P 11 - ap. nr. 5, 12, 18, 23	4
Bloc P 12 - ap. nr. 3, 5, 9, 12, 13, 16, 21, 22	8
44. Bloc P 13 - ap. nr. 2, 7, 9, 10, 11	5
45. Bloc P 14 - ap. nr. 1, 2, 4, 8	4
46. Bloc P 15 - ap. nr. 1, 2, 5, 10, 12, 13, 20, 22	8
47. Bloc P 16 - ap. nr. 13, 22	2
48. Bloc P 17 - ap. nr. 1, 5, 6, 8, 10	5
49. Bloc P 18 - ap. nr. 1, 7, 10, 15, 18	5
50. Bloc P 19 - ap. nr. 6, 12	2
51. Bloc P 20 - ap. nr. 1, 2, 6, 7, 8, 14, 18	7
52. Bloc P 21 - ap. nr. 2, 8, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21	9
53. Bloc P 22 - ap. nr. 9, 11, 12, 14, 15, 22	6
54. Bloc P 23 - ap. nr. 1, 3, 6, 11, 12, 13, 15, 17	8
55. Bloc P 24 - ap. nr. 3, 4, 6, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23	12
56. Bloc P 25 - ap. nr. 3, 10, 14, 16	4
57. Bloc P 26 - ap. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 21	12
58. Bloc P 27 - ap. nr. 1, 2, 4, 5, 6, 8	6
59. Bloc P 28 - ap. nr. 3, 9, 11, 16, 19, 22	6
60. Bloc P 29 - ap. nr. 1, 3, 4, 6, 16	5
61. Bloc P 30 - ap. nr. 11, 14	2
62. Bloc P 31 - ap. nr. 10, 15	2
63. Bloc P 33 - ap. nr. 5, 6, 11, 14, 18, 30	6
64. Bloc P 34 - ap. nr. 21	1
65. Bloc P 35 - ap. nr. 6, 11, 16, 21, 22	5
66. Bloc P 38 - ap. nr. 1, 2, 3, 9, 16, 17	6
67. Bloc P 41 - ap. nr. 1, 5, 8, 10, 11, 12, 16	7
68. Bloc P 42 - ap. nr. 1, 2, 6, 7, 11, 15, 16, 17	8
69. Bloc P 43 - ap. nr. 1, 4, 8, 12, 14, 16, 17	7
70. Bloc P 44 - ap. nr. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 13, 15	8
71. Bloc P 56 - ap. nr. 1, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23	11
72. Bloc P 57 - ap. nr. 1, 2, 3, 4, 10, 11, 13, 16	8
73. Bloc P 58 - ap. nr. 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17	11



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARAILFOV.....

DOSAR Nr. :31748...../.....06.02.2018.....

INCHEIERE Nr.:31748.....

Registrator:Stanciu Ion.....
 Asistent - registrator:Luminita Dumitrascu.....

Asupra cererii introduse dePop.Romanita Adriana.....
 domiciliat inprivind
Intabulare in cartea funciara, in baza: HG nr 820/17.10.1995; Adeverinta nr 1932/16.01.2018
 vazand referatul asistentul - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind
 indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si
 completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: lei
 cu chitanta nr:
 pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr.2.1.1.....

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul:

ap nr 6

inscris in carte funciara nr. a (localitatii) unitatii administrativ-teritoriale
Bragadiru..... cu nr. cadastral293/1:1:6....., in proprietatea lui:

de sub B, si sa se inscrie:Dreptul de proprietate publica in CF nr 14591 Bragadiru

cu titlul de drept delege..... in cotadeterminata 1/1.....

in favoarea: STATUL ROMANSe intabuleaza dreptul de administrare in CF nr 14591 Bragadiru

cu titlul de drept de in cota

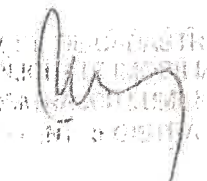
in favoarea: ORASUL BRAGADIRU

Prezenta se va comunica

Pop.Romanita Adriana :ORASUL BRAGADIRU;STATUL ROMAN

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune
 la Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea / judecatoria in circumscriptia careia se afla
 imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef / instanta
 judecatoreasca competenta.

Solutiunata la data de17.04.2018.....

Registrator: Asistent - registrator: Data semnarii: 

Referent:



Numar cerere: 31748
 Ziua: 17
 Luna: 04
 Anul: 2018

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA **ILFOV**

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. **14591** Comuna/Oras/Municipiu **Bragadiru**

A. Partea I-a

Nr. Crt.	Nr. Cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	293/1;1;6	Constructia: Apartament Nr. 6, situat in Bragadiru, Aleea Ficusului, Nr. 1, Bloc P20, Scara 1, etaj 1 judet Ilfov	suprafata utila - 72,61 mp; suprafata totala -77 mp	domeniu public

B. Partea a-II-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la proprietari	Observatii
B	Prezent la data de 06.02.2018, incheierea nr. :31748, in baza HG nr 820/17.10.1995; Adeverinta nr 1932/16.01.2018, asupra A1, se intabuleaza dreptul de proprietate publica in favoarea lui:	
1	STATUL ROMAN cu titlu de drept de lege in cota determinata de 1/1	
2	Se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea ORASULUI BRAGADIRU	

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA SARCINI	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala, din prezinta liberarii acestuia, pastrata de acest birou.

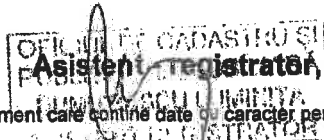
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la
 si NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notari public.

S-a achitat tariful de lei prin chitanta nr. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 2.7.2.

20. APR. 2018



Handwritten signature and initials.



Referent,

Handwritten mark.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitelor
și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2023,
în orașul Bragadiru județul Ilfov**

Consiliul Local al orașului Bragadiru județul Ilfov,
Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

Referatul de aprobare al domnului Lupulescu Gabriel - primarul orașului Bragadiru;
Raportul de specialitate al Serviciului Impozite și Taxe Locale prin care se propune aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxelor speciale precum și pentru amenzile aplicabile în anul fiscal 2023 în orașul Bragadiru;
Raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Comunicatul Institutului Național de Statistică nr.17/14.01.2022 publicat pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice, privind comunicarea ratei inflației pentru anul 2021 : 5,1% ;

În conformitate cu prevederile:

art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
art. 4 și art. 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
art. 20 și 28 din Legea-cadru a descentralizării nr. 195/2006;
art. 129 alin. (4) lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
art. 5 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 și art. 76¹ alin. (2) și (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), precum și pe cele ale titlului IX din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
Legii nr.1/2017 privind eliminarea unor taxe și tarife, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
art. 344 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
art.219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedură fiscală;
Ordonanței Guvernului nr. 28/2008 privind registrul agricol, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 98/2009, cu modificările și completările ulterioare;
Ordonanței Guvernului nr.80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



art. 19 și art. 20 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3/2003, cu modificările ulterioare;
 art. 18 alin. (5) din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu completările ulterioare;
 art. 25 lit. d) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 art. 1 alin. (4) lit. l), art. 8 alin. (3) lit. j), art. 43 alin. (7) și art. 44 alin. (2) lit. d) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 art. 5 alin. (2) lit. k), art. 26 alin. (1) lit. b) și c), alin. (3), alin. (5) și alin. (8) din Legea serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 art. 10 lit. g) și art. 34 alin. (2) și (3) din Legea serviciului de iluminat public nr. 230/2006;
 art. 14 lit. f) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată;
 art. 5 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 art. 6 lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 art. 2 și 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2001 privind înființarea, organizarea și funcționarea serviciilor comunitare pentru cadastru și agricultură, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 39/2002;
 art. 14 din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;
 Normelor tehnice de completare a registrului agricol pentru perioada 2015-2020, aprobate prin Ordinul comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ministrului finanțelor publice și președintelui Institutul Național de Statistică nr. 734/480/1003/3727/2015;
 Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
 prevederile art. 2 din Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Reteaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la componenta unităților administrative-teritoriale, ierarhizarea localităților la nivelul orașului Bragadiru este următoarea:

a) Rangul III

În temeiul prevederilor art. 129 alin (1) și art. 196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1) Se aprobă cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2023 în orașul Bragadiru județul Ilfov, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



(2) Tabloul cuprinzând cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile care se stabilesc, se actualizează sau se ajustează, după caz, de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru, județul Ilfov, sunt prevăzute în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Impozitul/taxa pe clădiri, impozitul/taxa pe teren și taxa pe mijloacele de transport sunt creanțe fiscale anuale, care se plătesc în două rate egale, până la 31 martie și 30 septembrie inclusiv.

(2) Pentru neplata la termenele enunțate la alin. (1), contribuabilii datorează penalități de întârziere stabilite potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Art. 3. - Bonificațiile prevăzute la art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2) art. 472 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, se stabilesc la 10,00 %.

Art. 4. - Se aprobă pentru persoanele fizice și pentru persoanele juridice anularea creanțelor restante și accesoriile aferente acestora, în sume mai mici de 20 lei, pentru pozițiile de rol care au restante, conform Codului de procedură fiscală.

Art. 5. - Se anulează suprasolvirile mai vechi de 5 ani de la data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a luat naștere dreptul la restituire, în conformitate cu art. 219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedură fiscală.

Art. 6. - Lista cuprinzând zonele din cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor, a impozitului pe teren intravilan, este prevăzută în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. - Se aprobă "Regulamentul privind comercializarea produselor și serviciilor de piață în orașul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aprobă "Regulamentul privind procedurile de rezervare "loc parcare" și de instituire a taxei locale pentru folosirea locurilor de parcare în orașul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se aprobă "Regulamentul privind procedurile de acordare facilități fiscale de scutire/reducere la plata impozitelor și taxelor locale", conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 10. - Se aprobă "Regulamentul de organizare și funcționare a terenurilor de sport orașenești din orașul Bragadiru județul Ilfov", conform Anexei nr. 6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. - Se aprobă "Regulamentul privind stabilirea și încadrarea imobilelor în categoria clădiri/terenuri, neîngrijite, situate pe raza administrativ teritorială a orașului Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 12. - Începând cu data de 01.01.2023 își încetează aplicabilitatea prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 138/25.11.2021.

Art. 13. - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general,
VERONICA IONIȚĂ**

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 52 / 15.12. 2022

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480572

48

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 252 / 15.10.2022

LISTĂ

cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte C1	Tip drum/ nr. puncte C2				Retele edilitare C3				Utilitati specifice C4				TOTAL punctaj	ZONA				
			A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE			CURRENT	SP. VERDE	TRANSP.	UNIT. INVT.
68	EPOCII	-		X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	-	X	-	60	C
69	EROILOR	-		X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	-	X	-	60	
70	FĂCLIEI	-		X	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	-	X	-	55	
71	FIGUSULUI	X		-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	85	A
72	ALEEA FIGUSULUI	X		-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	85	A
73	FLORILOR	X		-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	100	A
74	FREAMĂTULUI	-		X	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	-	X	-	55	
75	GAROFTEI	X		-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	90	A
76	GENERALULUI	-		X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	40	C
77	GHIDECII	-		X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	55	
78	GHIOCEROR	-		X	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	60	
79	GLADIOLELOR	-		X	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	40	C
79	GLIEI	-		X	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	X	-	X	-	60	

Parlamentul României

Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Text publicat în M.Of. al României.

În vigoare de la 17 decembrie 2011

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Art. I. -

Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 16. -

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

Art. II. -

Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
ROBERTA ALMA ANASTASE

PREȘEDINTELE SENATULUI
MIRCEA-DAN GEOANĂ

București, 5 decembrie 2011.

Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. General H.M. Berthelot nr.42A, Sector 1, Bucuresti, cod: 010169, tel: 021-311-7281, 021-311-7290



STUDIU DE PIATA **pentru anul 2022** **privind valorile minime imobiliare în** **Judetul ILFOV**



- 2022 -

LOCUINTE INDIVIDUALE si TERENURI INTRAVILANE



- 2022 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

Amplasarea terenurilor intravilane a fost clasificată pe 4 zone, respectiv (A), (B), (C), (D) în localitățile în care există Hotărâri ale Consiliilor Locale privind zonarea fiscală, iar în localitățile în care nu există o departajare pe criterii fiscale, amplasamentul în cadrul zonei a fost clasificat astfel:

- Zona centrală – de-a lungul DN sau DJ, paralel cu aceasta;
- Zona mediană – paralel cu zona centrală, dar în planul II;
- Zona periferică – la 100 m de limita localității;
- Zona din afara localității.

Zonarea localităților:

Conform Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.)	Conform zonării geografice
Zona (A)	Zona centrală
Zona (B)	Zona mediană
Zona (C)	Zona periferică
Zona (D)	În afara localității

Evaluarea terenurilor aferente construcției, a avut la baza metodologia recomandată de Corpul Expertilor Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități.

Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan.

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.

Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, NU se aplică aceste corecții.

6. CORECȚII APLICATE VALORILOR MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE, ÎN SITUAȚII DIFERITE FAȚĂ DE CELE PREVĂZUTE ÎN GHID:

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente.

În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

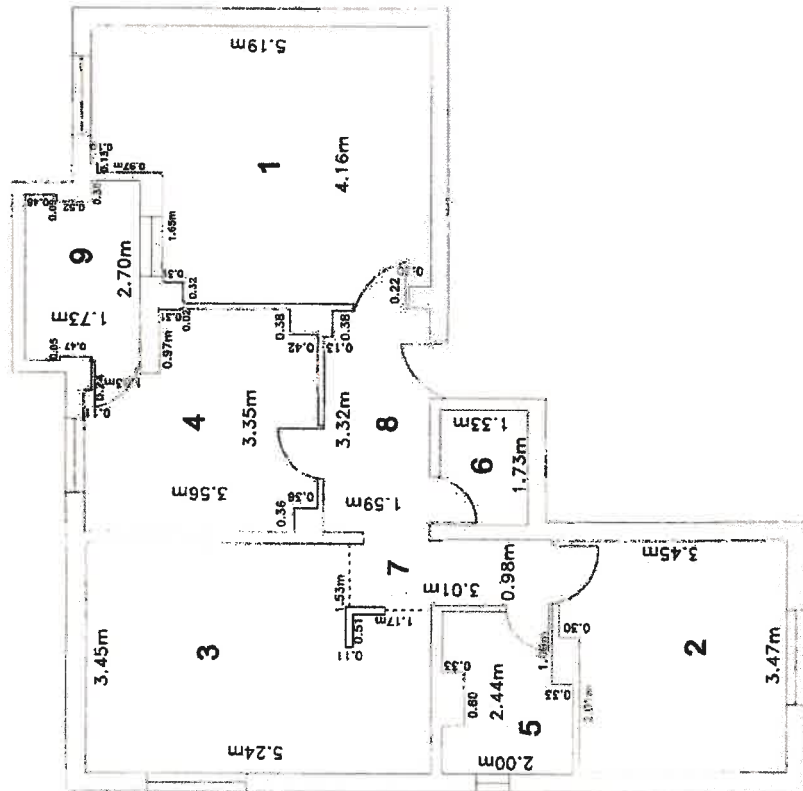
a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V _{Toc})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V _{Toc})
3	Arabil	0,85 x (V _{Toc})
4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V _{Toc})
5	Pășuni, fânețe	0,8 x 0,8 x (V _{Toc})
6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

NOTĂ: Pentru terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani, se aplică o corecție suplimentară de 0,8 x [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

RELEVU APARTAMENT 6 SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	293/1716	Suprafata (mp)	77.00mp	Adresa imobilului:
				ALEEA FICUSULUI, NR.1, Bl. P20, Sc. 1, Et.1, Ap.6
Cartea Funciara colectiva nr.				LOCALITATE BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Cod unitate individuala(UI)				UAT BRAGADIRU
				CF individuala



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	19.30
2	Dormitor	11.37
3	Dormitor	16.72
4	Bucatarie	10.48
5	Baie	4.26
6	Debara	2.30
7	Oficiu	2.95
8	Vestibul	5.23
Suprafata Utila =		72.61
9	Balcon	4.39
Suprafata Totala =		77.00
Executant		Data
Receptionat,		Data
		14 FEB. 2018
Consilier		



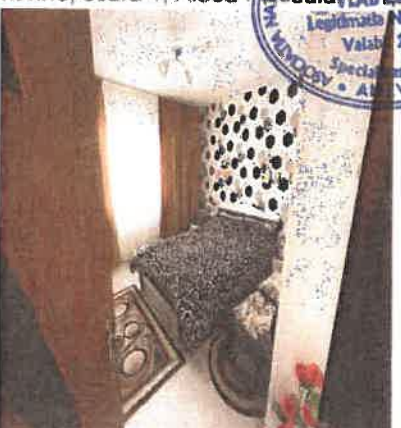
Imagini bloc P20 si apartament nr.6, scara 1, Aleea Ficusului nr.1, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini bloc P20 si apartament nr.6, scara 1, Aleea Ficusului nr.1, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini bloc P20 si apartament nr.6, scara 1, Aleea Ficusului nr.1, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini bloc P20 si apartament nr.6, scara 1, Aleea Ficusului nr.1, Oras Bragadiru, Judet Ilfov

5