HOTĂRÂRE
privind aprobarea vînzării apartamentului nr.7, din blocul D8, sc. A, et. 1, situat in str. Povernei nr. 49 A, oraș Bragadiru, județ Ilfov

Consiliul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

a). Referatul de aprobare nr.63867/29.09.2026 al domnului Lupulescu Gabriel — primarul orasului Bragadiru;

b).Raportul de specialitate nr. 63871/29.09.2026 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultura si spatiu locativ;

c) Cererea doamnei inregistrata la Primaria orasului Bragadiru sub nr. 49455/28.07.2026 a doamnei Besoiu Ana-Maria.

d) Raportul comisiei de specialitate Juridică şi de disciplină cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

e) 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;

In conformitate cu prevederile:

a) art. 7 din Legea 114/1996 – Legea Locuintei republicata cu modificarile si completarile ulterioare

b) HG. 1275/2000 pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 114/1996

c) Art.1 si art.7 din Legea 85/1992, modificata prin Legea 244/2011 priviind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie, construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

d) Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;

e) Art.129, alin 6, litb) din OUG 57/2019 privind Codul administrative cu modificatrile si completarile ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin (1) si art. 196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă raportul de evaluare intocmit de către RICERCA IMOBILIARE SRL-membru corporativ ANEVAR (aut. nr. 0561), prin evaluator autorizat Oana Rucareanu (MRICS, ANEVAR EPI, EI, EMB, V-EPI) al imobilului apartament nr. 7 din blocul D8, sc. A, et. 1, situat in str.

Povernei nr. 49 A, oraș Bragadiru, județ Ilfov, cu numar cadastral 104408-C1-U22+ cote indivize din spatiile cu utilizare comuna, conform anexei nr. 1 la prezenta Hotarare.

Art.2. - Se aprobă vanzarea al imobilului apartament nr. 7 din blocul D8, sc. A, et. 1, situat in str. Povernei nr. 49 A, oraș Bragadiru, județ Ilfov, doamnei Besoiu Ana Maria, titular al contractului de locațiune nr. 44525/06.10.2020.

Art.3. – Cheltuielile ocazionate de incheierea contractului de vanzare, vor fi suportate de catre cumparator.

Art.4. – Consiliul local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov imputerniceste urmatoarele persoane sa semneze contractul de vanzare la notar:

4. Lupulescu Gabriel- primar al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
5. Ionita Veronica- secretar general;
6. Constandin Elena-director Directia Economica;

Art.5. - Primarul orasului Bragadiru, judetul Ilfov, prin directiile si serviciile din cadrul aparatului de specialitate de specialitate, va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.6. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al orașului Bragadiru, județul Ilfov, primarului orașului Bragadiru, Instituției Prefectului – județul Ilfov și serviciilor de specialitate din cadrul instituției, precum și publicarea acesteia pe pagina de internet.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Nicoleta-Daniela COZMECI

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general,
VERONICA IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. 153 / 26.10 **2026**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 18 voturi "pentru, — "împotrivă" și — "abțineri" din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în functie.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
PRIMAR

Nr. 63867/29.09.2026

REFERAT APROBARE

În conformitate cu :

- Legea nr.114/1996 - Legea Locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996;
- Decret- Lege nr.61/1990 actualizat privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- Legea nr. 85/1992, modificată prin Legea nr.244/2011, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propun adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, nr. 153/28.12.2021, prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuinţelor aflate în domeniul privat al orașului Bragadiru, judetul Ilfov;
- Cererea doamnei Besoiu Ana Maria înregistrată la nr. 49455/28.07.2026 titular al contractului de locațiune pentru suprafețele locative cu destinația de locuință nr. 44525/06.10.2020, pentru apartamentul nr.7, cu 2 (două) camere, din blocul D 8, sc. A, et. 1, situat în str. Povernei, nr. 49A, orașul Bragadiru, județul Ilfov, prin care solicită evaluarea apartamentului în vederea cumpărării;
- Raportul de evaluare al acestui apartament cu nr. 118812/18.09.2026, efectuat de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., Rucăreanu Oana, care a stabilit valoarea de vânzare a apartamentului la suma de 84.000 Euro;
- Adresa nr. 22754/22.09.2026 din partea Serviciului R.A.C.A.S.L. de comunicare a prețului apartamentului în urma evaluării;
- Cererea nr. 63227/28.09.2026 a doamnei Besoiu Ana Maria prin care își exprimă acordul cu privire la prețul apartamentului și cumpărarea acestuia.

Apreciem ca fiind oportună adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin care să se aprobe vânzarea apartamentului nr. 7, din blocul D 8, sc. A, et. 1, situat în str.Povernei, nr. 49A, orașul Bragadiru, județul Ilfov.

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU

ROMÂNIA

Sos. Alexandriei, nr. 249
Telefon: 021-448.07.95/fax: 021-448.07.95/e-mail:registratura@primariaorasbragadiru.ro

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL REGISTRU AGRICOL, CADASTRU,
AGRICULTURA SI SPATIU LOCATIV

Nr. 63871/29.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

În conformitate cu :

- Legea nr. 114/1996 - Legea Locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- Decret - Lege nr. 61/1990 actualizat privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- Legea nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 244/2011, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ţinând seama de :

- Hotărârea Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, nr. 153/28.12.2021, prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuinţelor aflate în domeniul privat al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
- Referatul de aprobare nr. 63867/29.09.2026;
- Cererea doamnei Besoiu Ana Maria înregistrată la nr. 49455/28.07.2026, titular al contractului de locaţiune pentru suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţă nr. 44525/06.10.2020, pentru apartamentul nr.7, cu 2 (doua) camere, din blocul D 8, sc. A, et. 1, situat în str. Povernei, nr. 49A, oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov, prin care solicită evaluarea apartamentului în vederea cumpărării;
- Raportul de evaluare al acestui apartament cu nr. 118812/18.09.2026, efectuat de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., Rucăreanu Oana, care a stabilit valoarea de vânzare a apartamentului la suma de 84.000 Euro;
- Adresa nr. 22754/22.09.2026 din partea Serviciului R.A.C.A.S.L. de comunicare a preţului apartamentului în urma evaluării;
- Cererea nr. 63227/28.09.2026 a doamnei Besoiu Ana Maria prin care îşi exprimă acordul cu privire la preţul apartamentului şi cumpărarea acestuia;

Apreciem ca fiind oportună adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, prin care să se aprobe vânzarea apartamentului nr. 7, din blocul D 8, sc. A, et. 1, situat în str.Povernei, nr. 49A, oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov.

SEF SERVICIU,
Mariana TATU

Întocmit
Spațiu Locativ,
consilier Alina MIHAILOV

SERVICIUL REGISTRUL AGRICOL,
CADASTRU, AGRICULTURĂ
ȘI SPAȚIU LOCATIV

29 IUL. 2026

PRIMĂRIA
ORAȘ BRAGADIRU
REGISTRATURA CENTRALĂ
Nr. 19455
Ziua 28 Luna 07 Anul 2026

Domnule Primar,

Subsemnata BESOIU ANA MARIA domiciliată în Bragadiru, str. nr. bl. tronsor et ap. id. Ilfov, având CNP 2[illegible]46004[illegible] legitimata cu CI seria IF nr. [illegible] eliberată de SPCLEP Bragadiru, la data de 07.10.2024,

în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 7 din Bragadiru, str. Povernei, nr. , bl tr e ud. Ilfov, în baza contractului de închiriere nr. 5 din 06.10.2[illegible] prelungit prin actul adițional nr. 2 din 2025,

în continuarea cererii mele nr. 22754 din 07.04.2026, prin care mi-am exprimat voința de a cumpăra apartamentul mai sus menționat,

față de valoarea irealistă a apartamentului menționat stabilită de expertul Parotă Vlad, prin raportul de evaluare EVK 1338-2026 în cuantum de 509.575 Lei, comunicată subsemnatei prin adresa nr. 22754 din 06.07.2026 a Primăriei Bragadiru,

vă **depun atașat, raportul de expertiză tenhnică evaluare** întocmit de d-na expert tehnic judiciar Gangoe-Simion Gabriela, **cu rugămintea ca, în principal, să stabiliți prețul de vânzare al apartamentului nr. 7 din Bragadiru, str. Povernei, nr. 49A, bl. D8, tronson A, et. 1, jud. Ilfov, la prețul identificat de d-na expert Gangoe Simion Gabriela de 70.340 Euro.** pentru motivele arătate mai jos sau, **în subsidiar, pentru cazul în care nu sunteți de acord cu concluziile acestui raport, să dispuneți efectuarea unui nou raport de expertiză, de un alt expert tehnic judiciar în specialitatea evaluare construcții civile, care să respecte dispozițiile legale în materie, în speță art. 16 din Legea nr. 85/1992.**

Motivez cererea pe următoarele:

Vânzarea apartamentului nr. 7 din Bragadiru, str. Povernei, nr. 49A, bl. D8, tronson A, et. 1, jud. Ilfov se află sub regimul instituit de 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*, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 16 din aceasta, "*valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la* ***prețul pieței*** (subl. n.) *de către un expert autorizat, în condițiile legii*". Ca urmare, **orice altă metodă de stabilire a prețului de vânzare a**

apartamentului care nu se raportează la "preţul pieţei" este contrară acestor dispoziţii legale.

Or, valoarea identificată prin raportul EVK 1338-2026 de expertul Parotă Vlad, nu este raportată la preţul pieţei ci la cu totul alte criterii, care după cum am arătat, neraportându-se la preţurile pieţei, sunt contrare dispoziţiilor legale. Din acest motiv acest raport nu poate sta la baza stabilirii preţului de vânzare al apartamentului în cauză.

Dincolo de aspectul ilegal a modalităţii de stabilire a preţului, el stabileşte **o valoare de aproape 50% peste preţul pieţei**, în condiţiile în care materialele şi finisajele imobilului sunt **net inferioare** oricăror alte imobile construite în aceeaşi perioadă cu acesta, aşa după cum rezultă şi din fotografiile anexate.

În aceste condiţii, pe cheltuiala mea, am apelat la un expert tehnic judiciar, autorizat ANEVAR - d-na Gangoe-Simion Gabriela - care a identificat o valoarea de piaţă de 70.340 Euro (şi nu de circa 102.000 Euro, aşa cum stabilise expertul Parotă), valoare mult mai realistă în condiţiile în care valoarea din grila notarială este de 38.520 Euro. Menţionez că expertul la care am apelat pentru efectuarea reexpertizării apartamentului a stabilit valoarea acestuia **prin comparabile din piaţă** ţinând seamă şi de elementele privind starea tehnică reală a apartamentului, gradul de uzură, nivelul finisajelor şi caracteristicile constructive.

Aşadar, **apreciez că se impune ca stabilirea preţului de vânzare al apartamentului în cauză să se fondeze pe valoarea de 70.340 Euro, identificată de d-na expert Gangoe Simion Gabriela prin raportul întocmit de dumneaei**, depus anexat şi numai dacă nu sunteţi de acord cu această valoare, argumentând cu argumente legale şi *de ce nu sunteţi de acord?*, să dispuneţi efectuarea unei alte expertize de un alt expert tehnic judiciar în specialitatea evaluare construcţii civile, care să respecte dispoziţiile legale în materie, în speţă art. 16 din Legea nr. 85/1992.

Menţionez că **obligaţia legală a autorităţii publice** nu constă în acceptarea formală a primei evaluări efectuate, **ci în stabilirea unui preţ care să reflecte în mod real valoarea de piaţă a imobilului**.

Raportul de evaluare nu transferă evaluatorului competenţa legală de stabilire a preţului de vânzare. Acesta reprezintă exclusiv un mijloc tehnic de fundamentare a deciziei administrative. În consecinţă, autoritatea publică are obligaţia de a analiza critic concluziile raportului şi de a verifica dacă acestea corespund cerinţei prevăzute de art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind raportarea la preţul pieţei, neputând transforma automat opinia evaluatorului în preţ de vânzare.

În condiţiile în care persoana interesată (în speţă, subsemnata) prezintă o evaluare independentă, întocmită de un evaluator autorizat, din care rezultă o valoare substanţial diferită, autoritatea publică este obligată să analizeze efectiv aceste elemente şi să stabilească dacă raportul iniţial reflectă într-adevăr preţul pieţei, aşa cum prevede legea.

De asemenea, actele administrative trebuie să se întemeieze pe o situație de fapt reală și complet stabilită, iar administrația publică este ținută să respecte principiile legalității, obiectivității, proporționalității și bunei administrări, astfel încât decizia adoptată să fie fundamentată pe date tehnice corecte și verificabile.

În fine mai arăt că, **stabilirea unui preț semnificativ superior valorii reale de piață ar reprezenta o ingerință disproporționată în exercitarea dreptului conferit de Legea nr. 85/1992 și ar contraveni principiului proporționalității, care guvernează activitatea autorităților administrației publice**.

Cu înaltă considerație,

Besoiu Ana Maria,

Domnului Primar al orașului Bragadiru

ANEXA NR. 1 LA HCL. 153/2026

RICERCA

Nr raport **118812**/ 18.09.2026

RAPORT DE EVALUARE

CU PRIVIRE LA

APARTAMENTUL NR. 7
SITUAT ÎN BRAGADIRU, STR. POVERNEI NR. 49A
BL. D8, ET. 1, TRONSON A, JUDEȚUL ILFOV

NR. CADASTRAL / CF: 104408-C1-U22

Client: PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Utilizator: PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Prezentul raport este confidential si parti din el nu pot fi copiate si/sau transmise unor terte parti fara acordul scris, prealabil, al evaluatorului si al/ai clientilor si utilizatorilor desemnati.

18 Septembrie 2026

In atentia: PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Referitor la: evaluarea apartamentului nr. 7, situat în orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la inspectarea și evaluarea apartamentului nr. 7, compus din 2 camere și dependințe, situat în orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov, identificat prin numărul cadastral 104408-C1-U22, înscris în Cartea Funciară nr. 104408-C1-U22 Bragadiru, având suprafața utilă de 55,40 mp și suprafața totală de 57,60 mp, inclusiv balconul de 2,20 mp.

Imobilul a fost inspectat și evaluat în scopul informării Clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății evaluate.

Ricerca Imobiliare SRL, membru corporativ ANEVAR (aut. nr. 0561), prin evaluator autorizat Oana Rucăreanu (MRICS, ANEVAR EPI, EI, EBM, VE-EPI), a acționat ca evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, astfel cum au fost adoptate de către ANEVAR.

În baza informațiilor disponibile la data evaluării, analizate și prezentate în cadrul raportului de evaluare, apreciem că valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate este de:

84.000 euro

Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și datele prezentate în cadrul prezentului raport de evaluare.

Valoarea este valabilă exclusiv pentru destinația precizată în raportul de evaluare.

Cu deosebită considerație,

Oana Rucăreanu, MRICS
ANEVAR, Expert Tehnic Judiciar

Valuation & Advisory
Ricerca Imobiliare SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ * RICERCA IMOBILIARE * S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
RUCAREANU OANA
Legitimația Nr. 15810
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Oana Rucareanu
Digitally signed by Oana Rucareanu
Date: 2026.09.18 13:25:21 +03'00'

intro i

CUPRINS

Nr.	SECTIUNE	PAG
1	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR	3
	Client	3
	Adresa	3
	Descriere	3
	Caracteristici zona	3
	Proprietar	3
	Valoarea de piata	4
	Marketabilitate	4
2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
3	TERMENII DE REFERINTA	6
	Prezentarea evaluatorului	6
	Conflict de interese	6
	Obiectul evaluării	6
	Identificarea clientului	6
	Moneda evaluării	6
	Scopul evaluarii	6
	Tipul valorii	7
	Utilizari permise	7
	Data evaluarii	7
	Natura si sursele informatiilor utilizate	7
	Conformitatea cu standardele de evaluare	8
	Utilizarea unui specialist	9
	Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	9
	Tipul raportului	10
	Ipoteze, Ipoteze speciale si conditii limitative	10
4	PREZENTAREA DATELOR	11
5	ANALIZA FACTORILOR ESG	16
6	CEA MAI BUNA UTILIZARE	17
7	ANALIZA PIETEI	18
8	CONFIDENTIALITATE	31
ANEXE		
1	GRILA DE CALCUL	32
2	FOTOGRAFII	38
3	DOCUMENTE RELEVANTE	43

1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Client	PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
Adresa	Apartamentul nr. 7, situat în orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov, nr cadastral 104408-C1-U22
Descriere	Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament cu 2 camere, cu suprafață utilă de 57,60 mp, situat la etajul 1 al unei clădiri cu regim de înălțime P+3E, amplasată în zona Primăriei Bragadiru. Apartamentul are o compartimentare nedecomandată și cuprinde cameră de zi, dormitor, bucătărie, baie, hol/spații de circulație și balcon. La data inspecției, apartamentul se prezenta într-o stare foarte bună de întreținere, cu finisaje de nivel mediu, bine conservate. Pardoselile sunt realizate din parchet laminat în camere și plăci ceramice în bucătărie, baie și zonele de circulație. Pereții și tavanele sunt finisați cu glet și vopsea lavabilă, iar baia și zona de lucru a bucătăriei beneficiază de placări ceramice. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant, ușile interioare sunt de tip celular/MDF, iar ușa de acces este metalică. Baia este echipată cu obiecte sanitare și cadă, iar balconul este deschis, cu pardoseală ceramică și balustradă metalică. Apartamentul este racordat la energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale, încălzirea și prepararea apei calde fiind asigurate prin centrală termică proprie pe gaze și corpuri statice de încălzire. Clădirea este termoizolată exterior, are acoperiș tip șarpantă și nu este prevăzută cu ascensor. Mobilierul și electrocasnicele existente nu fac obiectul evaluării.
Caracteristici zona	Proprietatea este amplasată în zona centrală a orașului Bragadiru, în proximitatea Primăriei, într-un areal cu caracter predominant rezidențial, completat de funcțiuni comerciale, administrative și servicii de proximitate. Zona beneficiază de acces la infrastructura urbană și la rețelele de utilități, precum și de legături cu principalele artere de circulație ale localității și cu municipiul București prin Șoseaua Alexandriei. Fondul construit este eterogen, fiind alcătuit din locuințe individuale, blocuri de locuințe realizate în perioade diferite și spații comerciale. Microzona Primăriei are un caracter mai consolidat comparativ cu zonele periferice ale Bragadiru, unde este concentrată o mare parte a dezvoltărilor rezidențiale noi.
Proprietar	UAT BRAGADIRU

Valoarea de piata	**84.000 euro**
Marketabilitate	Medie

Aceasta sinteza trebuie citita in conjunctie cu raportul de evaluare a carui parte integranta este.

2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

In calitate de autori ai prezentului raport de evaluare ne asumam raspunderea exclusiv fata de clientul si utilizatorul desemnat si certificam cu buna credinta urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte in raport cu informatiile disponibile la data evaluarii (furnizate noua de catre client si/sau culese cu ocazia inspectiei).

- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia noastra impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.

- Nu avem niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la bunul care face obiectul evaluarii

- Nu suntem influentati de nicio constrângere legata de bunul evaluat sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.

- Implicarea noastra in aceasta activitate de verificare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate. Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.

- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.

- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnatare ale certificarii. La data realizarii prezentului raport indeplinim cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua. Confirmam ca nu ne gasim intr-o situatie care sa reprezinte un conflict de interese.

Cu deosebita consideratie,

Oana Rucăreanu, MRICS
ANEVAR, Expert Tehnic Judiciar

Valuation & Advisory
Ricerca Imobiliare SRL

3 TERMENII DE REFERINTA

PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre Ricerca Imobiliare SRL, membru corporativ ANEVAR (numar autorizatie 0561) prin evaluator autorizat Oana Rucareanu, MRICS, ANEVAR (EPI, EI, EBM, VE-EPI), Expert Tehnic Judiciar.

Confirmam ca autorul prezentului raport de evaluare are experienta relevanta si este calificat in conformitate cu legislatia in vigoare sa realizeze rapoarte de evaluare.

CONFLICT DE INTERESE

Evaluatorul autor al prezentului raport de evaluare confirma ca nu se gaseste intr-o situatie ce ar putea fi considerata ca reprezentand un conflict de interese in furnizarea prezentei evaluari.

OBIECTUL EVALUĂRII

Conform instrucțiunilor primite, prezenta evaluare se referă la apartamentul nr. 7, compus din 2 camere și dependințe, situat în orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov, identificat prin numărul cadastral 104408-C1-U22 și înscris în Cartea Funciară nr. 104408-C1-U22 Bragadiru, având suprafața utilă de 55,40 mp și suprafața totală de 57,60 mp, inclusiv balconul de 2,20 mp.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Primăria Orașului Bragadiru.

MONEDA EVALUĂRII

Valoarea a fost calculata in euro, aliniat practicii locale de exprimare a valorii activelor imobiliare.

SCOPUL EVALUARII

Raportul de evaluare a fost solicitat în scopul informării Clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății evaluate.

TIPUL VALORII

Tipul de valoare determinat este valoarea de piata.

Valoarea de piata – este definita in Standardele de evaluare ca fiind: „... suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

UTILIZARI PERMISE

Acest raport contine date si informatii confidentiale fiind destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor indicati.

Evaluatorul isi declina orice responsabilitate fata de alte terte parti cu exceptia celor indicate; orice utilizare in alte scopuri cu exceptia celor indicate mai sus sau de catre alte entitati in afara celor mentionate poate fi improprie si prin urmare va fi facuta exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului.

DATA EVALUARII

Data inspectiei: 04 septembrie 2026

Data evaluarii: 18 septembrie 2026

Data raportului: 18 septembrie 2026

NATURA SI SURSELE INFORMATIILOR UTILIZATE

În vederea realizării prezentei evaluări, am utilizat informații și documente furnizate de Proprietar, precum și informații obținute din surse publice și/sau independente. Informațiile considerate semnificative pentru evaluare au fost analizate din perspectiva caracterului rezonabil și, acolo unde a fost posibil și relevant, au fost verificate prin coroborare cu informații provenite din surse independente.

Documente puse la dispoziție de Client:

- Extras de Carte Funciară pentru informare;

- Releveul apartamentului nr. 7, din care rezultă configurația spațiilor, suprafața utilă de 55,40 mp și suprafața totală de 57,60 mp, inclusiv balconul de 2,20 mp;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bragadiru privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Bragadiru a terenului în suprafață de 1.257,68 mp și a construcției existente – Bloc D8, situate în str. Povernei nr. 49A.

Informații obținute din surse externe și independente:

- informații privind ofertele și nivelul prețurilor pentru apartamente comparabile din Bragadiru, obținute din piața imobiliară și din baza de date a evaluatorului;
- informații privind caracteristicile proprietăților comparabile, inclusiv localizarea, suprafața, etajul, vechimea imobilului, nivelul finisajelor, compartimentarea și dotările, utilizate în cadrul abordării prin piață;
- informații publice privind piața imobiliară rezidențială locală și evoluția acesteia;
- informații și date publice furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI);
- indicatori economici și alte informații publice relevante, furnizate de Banca Națională a României (BNR) și Institutul Național de Statistică (INS), în măsura în care acestea sunt relevante pentru analiza pieței;
- alte surse publice considerate relevante de evaluator.

CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca la elaborarea prezentei lucrari au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate si publicate de catre ANEVAR, editia 2025 (in continuare denumite in cadrul raportului de evaluare „Standarde de evaluare") si Codul de etica al profesiei de evaluator de asemenea adoptat si publicat de catre ANEVAR. In mod special, raportul de evaluare a fost realizat cu respectarea urmatoarelor Standarde de Evaluare (SEV) si Ghiduri de Evaluare (GEV):

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)

- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

UTILIZAREA UNUI SPECIALIST

În cadrul prezentei evaluări nu s-a considerat necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, în sensul prevederilor standardelor de evaluare aplicabile.

Evaluatorul s-a bazat pe documentele și informațiile puse la dispoziție de Client, precum și pe constatările realizate cu ocazia inspecției proprietății.

Nu au fost identificate indicii care să sugereze existența unor aspecte de natură tehnică sau de altă specialitate care să impună, în scopul prezentei evaluări, apelarea la serviciile unui specialist.

FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

În cadrul evaluării au fost luați în considerare factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) relevanți pentru natura, amplasarea și utilizarea proprietății evaluate. Pe baza informațiilor disponibile evaluatorului, nu au fost identificați factori ESG care să necesite ajustări distincte și semnificative ale valorii.

Din perspectiva factorilor de mediu, au fost avute în vedere caracteristicile construcției și ale zonei în care este amplasată proprietatea. La data evaluării nu au fost identificate și nici aduse la cunoștința evaluatorului aspecte de mediu cu influență semnificativă asupra utilizării sau valorii proprietății.

Din perspectiva factorilor sociali, au fost avute în vedere caracterul rezidențial al proprietății și al zonei, accesibilitatea și accesul la infrastructura și facilitățile specifice unei zone rezidențiale. Acești factori sunt reflectați în comportamentul participanților la piață și, implicit, în informațiile de piață utilizate în procesul de evaluare.

Din perspectiva factorilor de guvernanță, pe baza documentelor și informațiilor disponibile evaluatorului, nu au fost identificate aspecte cu impact semnificativ asupra valorii proprietății evaluate.

Factorii ESG relevanți pentru proprietatea evaluată și modul în care aceștia au fost considerați în cadrul evaluării sunt prezentați detaliat în **Secțiunea 5 a raportului**.

TIPUL RAPORTULUI

Acesta este un raport de evaluare în format extins, cu un nivel de detaliere adecvat naturii și complexității proprietății evaluate și scopului evaluării, respectiv informarea Clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății evaluate.

IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

Pentru întocmirea prezentului raport de evaluare au fost utilizate o serie de ipoteze și condiții limitative, considerate rezonabile și adecvate scopului evaluării.

În cadrul evaluării s-a presupus că dreptul de proprietate evaluat este valabil și tranzacționabil, în condițiile prezentate în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Au fost avute în vedere înscrierile existente în documentele analizate la data evaluării.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii cunoscuți evaluatorului care pot avea o influență semnificativă asupra valorii proprietății, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea acesteia.

Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a construcției. Nu au fost investigate viciile ascunse sau neaparente ale proprietății, ale structurii ori ale instalațiilor și se presupune că nu există astfel de deficiențe, altele decât cele cunoscute sau observabile la data inspecției, care să influențeze semnificativ valoarea estimată. Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor asemenea vicii sau pentru efectul acestora asupra valorii.

Evaluatorul nu este calificat să ofere o opinie juridică și nu a efectuat verificări de natură juridică privind proprietatea sau validitatea titlului de proprietate. Evaluarea s-a realizat pe baza situației juridice rezultate din documentele puse la dispoziție și a informațiilor comunicate evaluatorului.

Documentele și informațiile furnizate de Client au fost considerate corecte, complete și valabile, în lipsa unor indicii contrare. Evaluatorul nu a efectuat verificări privind autenticitatea documentelor furnizate, acestea fiind considerate copii conforme ale unor documente valabile. Responsabilitatea pentru exactitatea și autenticitatea documentelor și informațiilor furnizate revine emitenților și/sau furnizorilor acestora.

Suprafețele și configurația proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului și nu au fost verificate prin măsurători proprii.

Orice modificare semnificativă a informațiilor, documentelor sau circumstanțelor care au stat la baza evaluării poate conduce la modificarea concluziei asupra valorii.

În cadrul raportului de evaluare sunt prezentate punctual, acolo unde este cazul, eventualele ipoteze speciale sau limitări suplimentare aplicabile proprietății evaluate.

4 PREZENTAREA DATELOR

Amplasament

Proprietatea evaluată este reprezentată de apartamentul nr. 7, situat în orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov.

Orașul Bragadiru este amplasat în zona de sud-vest a municipiului București, proprietatea evaluată fiind poziționată în zona centrală a localității, în imediata apropiere a Șoselei Alexandriei (DN6), principala arteră rutieră care asigură legătura dintre Bragadiru și municipiul București. Poziționarea proprietății în cadrul localității este favorabilă din perspectiva accesului la servicii publice, unități comerciale, învățământ și transport public.

Imobilul este amplasat pe strada Povernei, în imediata vecinătate a zonei administrative centrale a orașului. Hărțile furnizate indică în apropiere Primăria Bragadiru, Casa De Cultură "Mihai Eminescu", unități bancare, spații comerciale și alte servicii de interes local. În zona străzii Povernei sunt disponibile, de asemenea, unități de învățământ, grădiniță, farmacie, piață și alte dotări urbane.

Accesul rutier la proprietate se realizează din strada Povernei, arteră locală asfaltată, conectată direct la Șoseaua Alexandriei (DN6). Aceasta asigură accesul către București și către celelalte zone ale orașului Bragadiru.

Proprietatea este amplasată într-o zonă urbană construită, cu infrastructură rutieră și funcțiuni preponderent rezidențiale, completate de funcțiuni administrative și comerciale.

Transportul public este accesibil în imediata apropiere. Stația „Primăria Bragadiru", amplasată pe Șoseaua Alexandriei, este deservită de liniile de autobuz 421 și 424, care asigură inclusiv conexiunea cu Bucureștiul, către Depoul Alexandria.

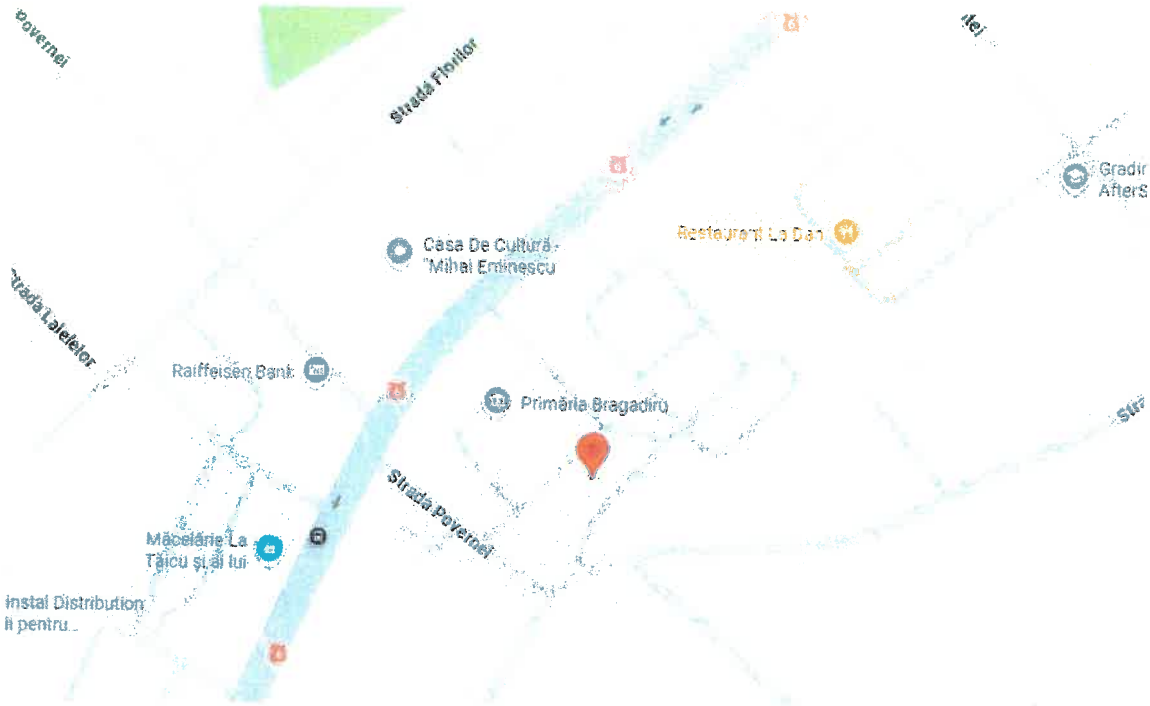
Vecinătăți și facilități relevante:

- Primăria Orașului Bragadiru și zona administrativă centrală – în imediata apropiere;
- Șoseaua Alexandriei (DN6) – principala arteră de acces către București;
- Casa de Cultură „Mihai Eminescu", unități bancare și servicii – în proximitate;
- unități de învățământ și preșcolar, inclusiv Școala Gimnazială nr. 1 și grădinițe;
- unități comerciale, piață, farmacii și alte servicii de interes cotidian;
- stații de transport public cu legături către municipiul București.

Prin urmare, proprietatea beneficiază de o amplasare centrală în cadrul orașului Bragadiru, într-o zonă urbană consolidată, cu acces facil la DN6, transport public și o gamă diversificată de facilități și servicii. Aceste caracteristici de amplasament au fost avute în vedere în analiza proprietății și în selectarea proprietăților comparabile utilizate în abordarea prin piață.

44.3696345380322, 25.975544452303765




Povernei
Strada Florilor
Casa De Cultură "Mihai Eminescu
Restaurant La Dan
Strada Lalelelor
Raiffeisen Bank
Primăria Bragadiru
Strada Povernei
Măcelărie La Țăicu și ai lui
Instal Distribution
Gradi
AfterS


Strada Povernei
Bank
BCR
Primăria Bragadiru
Banca Transilvania
Str. Zambilelor
Aleea Zambilelor
Strada Povernei
Service Auto Mercial



Drept de proprietate

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 104408-C1-U22 Bragadiru pus la dispoziția evaluatorului, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 7 este înscris în favoarea UAT Bragadiru, în cotă de 1/1, cu titlu de drept de proprietate publică, dobândit prin lege. În Partea III – Sarcini a extrasului de carte funciară este menționat „NU SUNT".

Totodată, a fost pusă la dispoziția evaluatorului Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bragadiru privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Bragadiru a terenului în suprafață de 1.257,68 mp, împreună cu construcția existentă – Bloc D8, situată în str. Povernei nr. 49A.

Evaluatorul nu a efectuat o analiză juridică a titlului de proprietate. În scopul evaluării, drepturile și celelalte informații juridice rezultate din documentele analizate au fost considerate valabile, conform informațiilor puse la dispoziție. Se recomandă verificarea situației juridice și a titlului de proprietate de către specialiști în drept.

Descriere activ

Clădirea

Proprietatea evaluată este amplasată într-o clădire cu regim de înălțime P+3E, cu funcțiune mixtă, având spații comerciale la parter și locuințe colective la nivelurile superioare. Din punct de vedere arhitectural, imobilul are o conformare preponderent funcțională, specifică clădirilor de locuințe colective, fără elemente arhitecturale deosebite.

Din documentele analizate rezultă înscrieri și acte aferente unor ani diferiți (2014, 2018 și 2020), fără ca acestea să permită stabilirea cu certitudine a anului inițial al edificării clădirii. Aspectul construcției și informațiile disponibile indică posibilitatea existenței unei structuri realizate anterior,

asupra căreia au fost efectuate ulterior intervenții și lucrări în etape. În lipsa documentației tehnice complete, anul edificării și natura exactă a intervențiilor ulterioare nu au putut fi confirmate de evaluator.

Conform informațiilor disponibile și constatărilor vizuale, clădirea este realizată pe structură din beton armat, cu închideri și compartimentări din zidărie. Fațadele sunt finisate cu tencuieli decorative de culoare deschisă și sunt prevăzute cu sistem de termoizolație exterioară. Acoperișul este de tip șarpantă; nefiind o construcție cu acoperiș-terasă; din observațiile exterioare, învelitoarea pare a fi realizată din material metalic, aspect care nu a fost însă verificat direct.

Accesul la apartamentele situate la etajele superioare se realizează prin casa scării. Clădirea nu este prevăzută cu ascensor. Spațiile comune interioare sunt finisate cu pardoseli ceramice, pereți și tavane zugrăvite, iar scările sunt finisate cu plăci ceramice și prevăzute cu balustrade metalice. Instalațiile de gaze și contoarele aferente sunt vizibile în spațiile comune. Accesul în scară se realizează prin usa cu tâmplărie PVC, geam termoizolant și sistem de interfon.

La data inspecției, clădirea și spațiile comune prezentau o stare generală bună de întreținere, fără degradări structurale evidente observabile vizual. În imediata vecinătate a clădirii sunt amenajate suprafețe pentru circulație și parcarea autovehiculelor.

Apartamentul

Apartamentul evaluat este o unitate locativă având o compartimentare nedecomandată. Distribuția interioară cuprinde spații cu destinație de locuire, respectiv cameră de zi, dormitor, bucătărie, baie, hol/spații de circulație și balcon. Descrierea suprafețelor și a componenței exacte se va raporta la documentația cadastrală analizată.

La data inspecției, apartamentul se prezenta într-o stare foarte bună de întreținere, cu finisaje interioare contemporane și fără degradări semnificative vizibile. Pardoselile sunt diferențiate în funcție de destinația încăperilor: parchet laminat în camere și plăci ceramice în bucătărie, baie și zonele de circulație. Pereții și tavanele sunt finisați cu glet și vopsea lavabilă, iar în baie și în zona de lucru a bucătăriei sunt utilizate placări ceramice. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant, iar ușile interioare sunt de tip celular/MDF, cu finisaj decorativ. Ușa de acces în apartament este metalică.

Baia este finisată integral corespunzător funcțiunii, fiind prevăzută cu pardoseală și placări ceramice, obiecte sanitare și cadă. Bucătăria dispune de racordurile și instalațiile necesare utilizării specifice. Balconul este deschis și are pardoseală placată ceramic și parapet/balustradă metalică.

Apartamentul beneficiază de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale. Încălzirea și prepararea apei calde menajere sunt asigurate prin centrală termică proprie alimentată cu gaze naturale, cu distribuție prin corpuri statice de încălzire. Instalațiile și echipamentele vizibile se prezentau într-o stare normală de exploatare la data inspecției, fără ca evaluatorul să fi efectuat verificări tehnice de specialitate asupra funcționării acestora.

Mobilierul, electrocasnicele și celelalte bunuri mobile observabile în apartament nu fac obiectul prezentei evaluări și nu sunt incluse în descrierea sau valoarea proprietății imobiliare.

5 ANALIZA FACTORILOR ESG

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță ("ESG") pot influența profilul de risc, potențialul de dezvoltare al unui activ și, implicit, valoarea acestuia. Relevanța fiecărui factor ESG diferă în funcție de natura activului, amplasament, caracteristicile tehnice și destinația/utilizarea preconizată.

Factori de mediu (Environmental)

Apartamentul este situat într-o clădire de locuințe colective cu spații comerciale la parter, prevăzută cu termoizolație exterioară și racordată la rețelele publice de utilități. Apartamentul dispune de centrală termică proprie alimentată cu gaze naturale. Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificatul de performanță energetică, astfel încât clasa energetică și performanța energetică a proprietății nu au putut fi verificate. De asemenea, anul edificării clădirii nu a putut fi stabilit cu certitudine pe baza documentelor analizate.

Factori sociali (Social)

Proprietatea are destinație rezidențială și beneficiază de acces la infrastructura și serviciile specifice unei zone urbane. Clădirea este în stare generală bună de întreținere. Accesul la nivelurile superioare se realizează exclusiv pe casa scării, clădirea nefiind prevăzută cu ascensor, aspect relevant în special din perspectiva accesibilității.

Factori de guvernanță (Governance)

Au fost avute în vedere situația juridică și informațiile rezultate din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Nu a fost efectuată o analiză juridică sau tehnică distinctă și nu au fost identificate, din informațiile disponibile, aspecte de guvernanță cu impact cuantificabil asupra valorii.

Concluzie

Pe baza informațiilor disponibile și a constatărilor efectuate la inspecție, nu au fost identificați factori ESG care să necesite o ajustare distinctă și cuantificabilă a valorii proprietății. Lipsa certificatului de performanță energetică reprezintă o limitare a informațiilor disponibile pentru analiza componentei de mediu.

6 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare („CMBU") reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți, care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

În cazul proprietății evaluate, analiza CMBU a fost realizată având în vedere caracteristicile apartamentului, amplasarea acestuia într-o clădire cu destinație predominant rezidențială, situația existentă la data evaluării și informațiile disponibile evaluatorului.

Permisibilă legal

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament situat într-o clădire de locuințe colective, cu spații comerciale la parter. Utilizarea actuală este rezidențială și nu au fost identificate, din documentele analizate, restricții care să împiedice continuarea acestei utilizări.

Posibilă fizic

Caracteristicile fizice ale apartamentului, suprafața, compartimentarea și dotările existente sunt corespunzătoare utilizării rezidențiale. Apartamentul beneficiază de toate utilitățile uzuale, precum și de sistem propriu de încălzire prin centrală termică alimentată cu gaze naturale. Starea generală și nivelul finisajelor permit utilizarea proprietății conform destinației actuale, fără a fi necesare intervenții semnificative.

Fezabilă financiar

Utilizarea rezidențială este în concordanță cu natura proprietății și cu utilizarea predominantă a clădirii. Nu au fost identificate utilizări alternative care, în raport cu eventualele costuri de conversie și cu caracteristicile proprietății, să prezinte în mod evident o fezabilitate financiară superioară utilizării actuale.

Maxim productivă

Având în vedere caracteristicile proprietății și destinația clădirii, menținerea utilizării rezidențiale reprezintă utilizarea care valorifică în mod adecvat proprietatea în forma sa actuală.

Concluzie

În baza analizei criteriilor de mai sus, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate, în forma construită existentă, este utilizarea rezidențială actuală, aceasta fiind considerată permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

7 ANALIZA PIETEI

Sinteza macroeconomica

La data evaluării, economia României evoluează într-un context caracterizat prin creștere economică foarte redusă, inflație încă ridicată, costuri de finanțare restrictive și continuarea procesului de consolidare fiscală. Potrivit prognozei Comisiei Europene din mai 2026, după o creștere reală a PIB de 0,7% în 2025, pentru anul 2026 este anticipată o creștere de numai 0,1%, urmată de o posibilă revenire la 2,3% în 2027. Principalele elemente care limitează dinamica economică sunt diminuarea consumului intern, inflația persistentă și efectele ajustării fiscale, în timp ce investițiile finanțate din fonduri europene și exporturile nete reprezintă factori de susținere.

Consolidarea fiscală constituie unul dintre elementele importante ale perioadei analizate. Comisia Europeană estimează reducerea deficitului bugetar de la 7,9% din PIB în 2025 la aproximativ 6,2% din PIB în 2026, concomitent cu continuarea creșterii datoriei publice. Măsurile fiscale și presiunile asupra veniturilor disponibile ale populației contribuie la temperarea consumului și la menținerea unei atitudini prudente din partea gospodăriilor.

Inflația și nivelul ridicat al dobânzilor continuă să influențeze direct piața rezidențială. Costul finanțării limitează capacitatea de achiziție prin credit, în special în segmentul cumpărătorilor sensibili la rata lunară, ceea ce determină o selecție mai atentă a proprietăților și o sensibilitate crescută la raportul dintre preț, localizare, suprafață, starea proprietății și costurile ulterioare de utilizare.

În acest context, piața imobiliară nu este caracterizată de o ajustare uniformă a prețurilor, ci mai degrabă de diferențierea tot mai pronunțată a proprietăților. Activele bine amplasate, funcționale și aflate într-o stare tehnică bună tind să își păstreze mai bine atractivitatea, în timp ce proprietățile cu dezavantaje de localizare, acces, calitate sau eficiență funcțională necesită o poziționare mai competitivă pentru a atrage cererea.

Piața imobiliară

Piața imobiliară rezidențială din România traversează în 2026 o perioadă de încetinire a activității tranzacționale, pe fondul contextului macroeconomic caracterizat prin inflație ridicată, costuri de finanțare încă restrictive și o evoluție modestă a veniturilor reale disponibile. Această temperare a cererii nu s-a transpus însă într-o corecție generalizată a prețurilor, piața manifestând mai degrabă o reducere a volumului și o selectivitate mai ridicată a cumpărătorilor.

Conform datelor ANCPI, în primul semestru al anului 2026 au fost tranzacționate la nivel național aproximativ 272.657 de imobile, cu circa 16.200 mai puține decât în perioada corespunzătoare a anului 2025. Datele disponibile indică astfel o reducere a activității față de anul precedent, fără ca aceasta să poată fi interpretată, în mod izolat, drept o diminuare echivalentă a valorilor proprietăților. ANCPI publică lunar statisticile privind numărul imobilelor tranzacționate, inclusiv seriile aferente lunii iunie 2026.

Aceeași tendință este evidențiată și de analiza BNR asupra pieței rezidențiale. Potrivit Raportului asupra stabilității financiare – iunie 2026, activitatea pieței s-a redus în prima parte a anului, evoluția fiind influențată de condițiile macroeconomice și de accesibilitatea finanțării ipotecare. În acest context, diminuarea numărului tranzacțiilor trebuie analizată împreună cu evoluția ofertei și a construcțiilor rezidențiale, nu exclusiv ca indicator al evoluției prețurilor.

Pe partea de ofertă viitoare, evoluția autorizațiilor de construire reprezintă un indicator relevant pentru aprecierea ritmului în care poate fi alimentat stocul rezidențial. În primul semestru al anului 2026 au fost eliberate aproximativ 15.939 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, nivel inferior cu aproximativ 9,6% celui înregistrat în perioada similară a anului precedent. INS monitorizează lunar autorizațiile de construire pentru clădiri rezidențiale, atât ca număr de autorizații, cât și prin suprafața utilă autorizată.

În paralel, în prima parte a anului au continuat să intre în piață proiectele începute în perioadele anterioare. În trimestrul I 2026 au fost finalizate aproximativ 11.876 de locuințe, în creștere cu circa 8,3% comparativ cu perioada corespunzătoare din 2025. Evoluția divergentă dintre reducerea autorizărilor și creșterea temporară a numărului de locuințe finalizate este explicabilă prin decalajul dintre momentul autorizării/începerii unui proiect și momentul livrării sale: stocul aflat deja în construcție continuă să intre pe piață, în timp ce reducerea autorizărilor poate avea efect asupra ofertei disponibile într-un orizont ulterior.

Prin urmare, indicatorii de volum descriu o piață aflată într-o etapă de temperare, caracterizată simultan prin reducerea tranzacțiilor și a proiectelor nou autorizate, dar cu menținerea livrărilor

provenite din proiectele inițiate anterior. Această situație limitează, cel puțin pe termen scurt, posibilitatea apariției unui excedent generalizat de ofertă care să exercite o presiune puternică asupra prețurilor.

În ceea ce privește prețurile, evoluția acestora a rămas mai rezilientă decât cea a volumelor tranzacționate. Piața nu evoluează însă uniform, fiind observabilă o diferențiere tot mai pronunțată între marile centre economice și pietele secundare, precum și între proprietățile noi și cele existente. În București, prețurile solicitate pentru apartamente au continuat să se situeze la niveluri ridicate în 2026, susținute de oferta nouă relativ limitată în raport cu dimensiunea pieței și de costurile ridicate de dezvoltare.

București–Ilfov prezintă o relevanță particulară pentru proprietatea evaluată. Dezvoltarea rezidențială a municipiului București s-a extins progresiv dincolo de limita administrativă a Capitalei, o parte importantă a ofertei noi fiind absorbită de localitățile periurbane. Bragadiru, Popești-Leordeni, Chiajna, Voluntari și Otopeni au devenit astfel subpiețe rezidențiale integrate funcțional în aria metropolitană, în care cererea provine într-o măsură importantă de la persoane a căror activitate profesională și socială este legată de București.

Extinderea rezidențială către județul Ilfov este susținută atât de diferența de preț față de București, cât și de disponibilitatea mai mare a terenurilor pentru proiecte noi. În același timp, dezvoltarea rapidă a unor localități periurbane a generat un fond locativ foarte eterogen, în care coexistă clădiri mai vechi, construcții individuale, blocuri de dimensiuni reduse realizate în etape diferite și ansambluri rezidențiale noi.

Această eterogenitate este importantă din perspectiva evaluării. În piețele periurbane, prețul nu este determinat exclusiv de apartenența administrativă la o anumită localitate, ci și de microamplasament, accesibilitatea către București, relația cu arterele principale, infrastructura stradală, accesul la transport și servicii, vechimea și calitatea clădirii, suprafața apartamentului, etajul, compartimentarea și nivelul finisajelor.

Totodată, nivelul ridicat al dobânzilor și accesul mai dificil la finanțare determină o sensibilitate crescută a cumpărătorilor față de prețul total de achiziție, nu numai față de prețul exprimat în euro/mp. Acest aspect este relevant în special pentru apartamentele cu una și două camere, care se adresează frecvent cumpărătorilor cu bugete prestabilite și reprezintă un segment important al pieței periurbane.

În acest context, oferta publică trebuie interpretată cu prudență. Prețurile solicitate nu reprezintă prețuri de tranzacționare, ci poziția inițială a vânzătorului în procesul de negociere. Totuși, atunci

când sunt analizate un număr suficient de proprietăți și sunt eliminate ofertele nerelevante, duplicate sau cu caracteristici fundamental diferite, acestea furnizează informații utile privind nivelul curent al ofertei, dispersia prețurilor și comportamentul concurențial al proprietăților similare.

În ansamblu, la data evaluării, piața rezidențială poate fi caracterizată prin volume de tranzacționare mai reduse, diminuarea ritmului autorizărilor pentru construcții noi și menținerea unui nivel relativ ridicat al prețurilor solicitate. Aceste evoluții indică o piață mai selectivă, în care diferențele dintre proprietăți și dintre microzone au o importanță crescută. Pentru evaluarea proprietății analizate este, în consecință, necesară trecerea de la indicatorii generali ai pieței naționale și București–Ilfov la analiza specifică a pieței rezidențiale din Bragadiru și, ulterior, a microzonei Primăriei Bragadiru, unde structura ofertei diferă semnificativ de cea întâlnită în zonele locale dominate de dezvoltări rezidențiale noi.

Piața rezidențială locală – Bragadiru

Orașul Bragadiru face parte din piața rezidențială periurbană a municipiului București, dezvoltarea sa fiind strâns legată de expansiunea Capitalei către sud-vest și de axa formată de Șoseaua Alexandriei. Localitatea dispune în prezent de un fond rezidențial eterogen, rezultat atât din dezvoltarea istorică a zonei, cât și dintr-un proces intens de construire desfășurat în ultimele două decenii.

Din punct de vedere al ofertei, Bragadiru reprezintă o piață rezidențială activă. O analiză agregată a anunțurilor publicate în septembrie 2026 indică un preț mediu solicitat pentru apartamente de aproximativ 1.524 €/mp, o mediană de aproximativ 1.500 €/mp și un preț mediu total solicitat de circa 90.000 euro. Jumătatea centrală a ofertelor analizate se situează într-un interval relativ larg, de aproximativ 1.340–1.659 €/mp, ceea ce confirmă existența unor diferențe semnificative între proprietățile oferite pe piață. Aceste valori sunt indicatori ai ofertei, nu ai tranzacțiilor efectiv încheiate.

Segmentul apartamentelor cu două camere, relevant pentru proprietatea evaluată, este unul dintre cele mai bine reprezentate în oferta locală. O verificare distinctă a portalurilor de anunțuri confirmă existența unei oferte numeroase la nivelul Bragadiru, cu peste 300 de rezultate asociate căutării apartamentelor cu două camere la momentul cercetării.

Volumul aparent ridicat al ofertei necesită însă o interpretare atentă. Oferta nu este distribuită uniform în interiorul orașului, iar numărul mare de anunțuri la nivelul Bragadiru nu echivalează cu existența unui număr similar de proprietăți comparabile în fiecare microzonă.

Segmentarea pieței locale și particularitățile microzonelor

Din cercetarea ofertelor rezultă o diferențiere între zona centrală/consolidată a orașului, inclusiv zona Primăriei, și zonele de extindere rezidențială recentă dezvoltate în raport cu Șoseaua Alexandriei și arterele secundare.

Zona Primăriei Bragadiru prezintă un caracter urban mai consolidat și un fond construit eterogen, format din clădiri realizate sau modernizate în perioade diferite, cu funcțiuni rezidențiale, comerciale și de servicii. Oferta de apartamente disponibilă aici este sensibil mai redusă decât oferta întâlnită în principalele areale de dezvoltare rezidențială nouă. Proprietățile care apar la vânzare în această microzonă pot avea, în plus, suprafețe, configurații, vechimi și caracteristici constructive diferite, ceea ce limitează posibilitatea constituirii unui eșantion numeros și perfect omogen exclusiv din imediata vecinătate a proprietății evaluate.

Situația este diferită în zonele secundare de dezvoltare rezidențială, unde oferta este mult mai bogată și este dominată de apartamente situate în blocuri noi sau relativ recente. În ofertele curente se regăsesc frecvent apartamente cu două camere în zone precum Alexandriei, Cristalului, Diamantului, Safirului, Crișul Repede și în vecinătatea marilor dezvoltări comerciale. Cercetarea ofertelor active identifică, spre exemplu, apartamente de aproximativ 42–61 mp la prețuri totale solicitate de circa 65.000–92.000 euro, precum și proprietăți de aproximativ 51–60 mp în intervalul de aproximativ 68.000–87.500 euro.

Prin raportare la suprafață, ofertele curente evidențiază un interval relativ larg. Sunt identificate, de exemplu, proprietăți de 47 mp oferite la aproximativ 70.200 euro, de 54 mp la 82.500–84.000 euro, de 57 mp la aproximativ 87.000 euro și de 60–61 mp la aproximativ 87.500–92.000 euro. Aceste observații sunt compatibile cu dispersia statistică de aproximativ 1.340–1.659 €/mp identificată pentru partea centrală a ofertei din Bragadiru și arată că piața nu poate fi caracterizată adecvat printr-un singur preț mediu.

O altă caracteristică observabilă este relația dintre suprafața apartamentului și prețul unitar. Datele agregate indică pentru Bragadiru valori mediane de aproximativ 1.600 €/mp pentru apartamentele cu o cameră, 1.500 €/mp pentru cele cu două camere și 1.400 €/mp pentru cele cu trei camere. Această structură confirmă comportamentul uzual al pieței rezidențiale, în care proprietățile cu suprafețe mai reduse pot înregistra prețuri unitare mai ridicate, în timp ce creșterea suprafeței tinde să fie însoțită de reducerea prețului exprimat în euro/mp.

Prin urmare, microzona, suprafața și tipologia fondului construit trebuie analizate concomitent. O proprietate situată în zona Primăriei nu poate fi raportată mecanic nici la media întregului oraș și nici la prețurile unitare ale apartamentelor mici din ansamblurile rezidențiale noi.

Oferta relevantă pentru proprietatea evaluată

Proprietatea evaluată este un apartament cu două camere, cu suprafața utilă de 57,60 mp, situat în zona Primăriei Bragadiru. Segmentul general din care face parte – apartamente cu două camere – beneficiază de o ofertă suficient de amplă la nivelul orașului; în schimb, segmentul strict delimitat prin suprapunerea criteriilor de localizare centrală, suprafață apropiată, tip de clădire, vechime și caracteristici funcționale prezintă o ofertă considerabil mai redusă.

Această distincție este importantă pentru evaluare. O căutare foarte largă generează numeroase rezultate, dar majoritatea provin din blocuri noi sau relativ noi din zonele secundare ale orașului. În schimb, restrângerea căutării la imediata vecinătate a Primăriei reduce substanțial numărul ofertelor relevante.

În aceste condiții, piața de referință nu poate fi limitată exclusiv la vecinătatea imediată a imobilului, deoarece o asemenea delimitare ar produce un eșantion insuficient și ar putea conduce la utilizarea forțată a unor proprietăți apropiate geografic, dar slab comparabile din alte puncte de vedere. Pentru un apartament, aria competitivă este determinată nu numai de distanța fizică, ci și de alternativele pe care un cumpărător tipic le-ar analiza efectiv în cadrul aceluiași buget și al aceleiași localități.

În consecință, cercetarea de piață a avut în vedere, în primul rând, zona centrală a Bragadiru și vecinătatea proprietății, iar în completare a fost extinsă către alte microzone rezidențiale ale orașului în care există o ofertă suficientă de apartamente cu două camere. Această extindere este justificată de raritatea ofertelor direct comparabile din zona Primăriei, nu de presupunerea că toate zonele orașului sunt echivalente.

Echilibrul dintre cerere și ofertă

Din perspectiva ofertei, segmentul apartamentelor cu două camere din Bragadiru este competitiv și relativ lichid, cumpărătorii având la dispoziție un număr ridicat de alternative, în special în blocurile construite recent. Ponderea ridicată a apartamentelor cu două camere în oferta locală indică atât importanța acestui produs în fondul rezidențial local, cât și concurența existentă între proprietățile oferite spre vânzare.

Din perspectiva cererii, Bragadiru beneficiază de apartenența la zona metropolitană București și de un nivel al prețurilor inferior Capitalei, ceea ce susține atractivitatea localității pentru cumpărătorii care urmăresc un compromis între accesibilitatea prețului și proximitatea față de București. Totuși, oferta numeroasă permite cumpărătorilor să fie selectivi, iar proprietățile concurează nu numai prin preț, ci și prin localizare, acces, suprafață, compartimentare, vechimea și starea clădirii, etaj, existența liftului, calitatea finisajelor, sistemul de încălzire și starea generală a apartamentului.

Pentru proprietatea analizată, amplasarea în zona Primăriei constituie o caracteristică diferită față de oferta predominantă din ansamblurile rezidențiale periferice/secundare, în timp ce clădirea fără lift și compartimentarea nedecomandată reprezintă caracteristici care trebuie analizate în raport cu alternativele existente pe piață. Apartamentul beneficiază însă de o suprafață adecvată segmentului de două camere, stare interioară bună, încălzire individuală cu centrală termică pe gaz și acces la toate utilitățile.

Concluzii privind piața specifică

La data evaluării, piața apartamentelor cu două camere din Bragadiru poate fi caracterizată printr-o ofertă generală numeroasă, dar puternic concentrată în zonele de dezvoltare rezidențială nouă, concomitent cu o disponibilitate mult mai redusă a proprietăților direct comparabile în zona centrală – Primăria Bragadiru.

Indicatorii agregati plasează piața apartamentelor cu două camere din Bragadiru în jurul valorii de 1.509 €/mp, însă dispersia ofertelor este semnificativă, jumătatea centrală a pieței fiind cuprinsă aproximativ între 1.340 și 1.659 €/mp.

În cazul proprietății evaluate, raritatea ofertelor suficient de similare din imediata vecinătate justifică analiza unui areal mai larg în interiorul pieței Bragadiru, cu prioritate acordată proprietăților care reprezintă alternative reale pentru același profil de cumpărător. Diferențele existente între microzone, precum și cele privind suprafața, vechimea clădirii, etajul, compartimentarea și nivelul finisajelor, urmează a fi tratate individual în cadrul aplicării abordării prin piață.

În ansamblu, piața specifică este apreciată ca activă, cu un volum ridicat de ofertă pentru apartamentele cu două camere la nivelul orașului, dar cu o ofertă restrânsă de proprietăți direct substituibile în microzona subiectului. Această structură a pieței justifică utilizarea informațiilor provenite dintr-un areal mai larg decât vecinătatea imediată, cu condiția menținerii comparabilității funcționale și a recunoașterii diferențelor de microamplasament în etapa de analiză comparativă.

ASPECTE TEORETICE CU PRIVIRE LA ABORDARILE IN EVALUARE

Practica evaluarilor se refera in general la 3 abordari distincte numite: Abordarea prin Piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situatii. In acest sens precizam Abordarea reziduala care este o combinatie a celor trei metode enumerate anterior, si care este definita de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piata – bazata pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate un pret mai mare, daca exista pe piata proprietati similare la un pret mai mic. Aceasta metoda se bazeaza pe o comparatie directa intre proprietatea evaluata si proprietati comparabile vandute sau ofertate spre vanzare la data evaluarii.

Abordarea prin Venit – se bazeaza pe transformarea veniturilor viitoare generate de catre proprietate intr-o valoare estimata printr-un proces de capitalizare ce transforma venitul viitor, anticipat intr-o valoare prezenta.

Abordarea prin Cost – presupune ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul replicarii proprietatii la timpul prezent presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierile cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costulului de inlocuire al unui activ cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtenabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață estimează valoarea unei proprietăți prin raportare la prețurile observate pentru proprietăți comparabile, tranzacționate sau oferite spre vânzare pe aceeași piață relevantă. Metoda comparațiilor directe are la bază principiul substituției, potrivit căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul achiziției unei proprietăți substituibile, cu utilitate și caracteristici similare, în condiții comparabile de piață.

Aplicarea metodei presupune identificarea unor proprietăți comparabile, verificarea informațiilor disponibile, identificarea diferențelor față de proprietatea evaluată și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru elementele care influențează comportamentul participanților la piață. Ajustările se aplică asupra comparabilelor, în sensul aducerii acestora la caracteristicile proprietății subiect: o comparabilă inferioară subiectului necesită o ajustare pozitivă, iar una superioară necesită o ajustare negativă.

În cazul de față, unitatea de comparație utilizată pentru analiza inițială a ofertelor este euro/mp util, iar concluzia asupra valorii proprietății este fundamentată prin reconcilierea indicațiilor de valoare rezultate pentru comparabile după aplicarea ajustărilor.

Selectarea proprietăților comparabile

În procesul de cercetare au fost analizate ofertele disponibile pentru apartamente cu două camere din Bragadiru, acordându-se prioritate proprietăților apropiate ca localizare, tipologie, suprafață și caracteristici constructive.

Așa cum a rezultat din analiza pieței specifice, oferta de apartamente este numeroasă la nivelul orașului, dar este concentrată în principal în zonele de dezvoltare rezidențială recentă. În microzona Primăriei Bragadiru, unde este amplasat subiectul, numărul ofertelor suficient de apropiate ca tipologie este extrem de redus. Din acest motiv, selecția a inclus atât o proprietate dintr-un amplasament considerat similar, cât și două proprietăți din alte microzone ale Bragadiru, diferențele de localizare fiind ulterior analizate și ajustate.

Au fost reținute trei comparabile. Prețurile solicitate sunt de 105.000 euro, 68.500 euro și 64.900 euro, pentru suprafețe utile de 83 mp, 43 mp și 42 mp, corespunzătoare unor prețuri unitare de aproximativ 1.265 €/mp, 1.593 €/mp și 1.545 €/mp util. Proprietatea subiect are o suprafață utilă de 57,60 mp.

Dispersia prețurilor unitare inițiale este explicabilă prin diferențele de localizare, suprafață, vechime, etaj, finisaje și caracteristici funcționale. În consecință, prețurile de ofertă nu au fost utilizate direct, ci au fost supuse procesului de ajustare prezentat în grila de calcul.

1. Negocierea

Cele trei proprietăți comparabile reprezintă oferte de vânzare, și nu tranzacții efectiv încheiate. Prețul solicitat exprimă intenția vânzătorului și poate diferi de prețul la care proprietatea ar fi efectiv tranzacționată.

Pentru reflectarea negocierii uzuale dintre prețul solicitat și cel posibil de tranzacționare, asupra tuturor comparabilelor a fost aplicată o ajustare de -5%. Aplicarea aceleiași ajustări este justificată de faptul că toate cele trei informații provin din același tip de sursă – oferte curente – și sunt analizate în condiții similare de piață.

2. Dreptul de proprietate

Subiectul evaluării și proprietățile comparabile au fost analizate prin raportare la dreptul integral de proprietate. Nu au fost identificate diferențe relevante din această perspectivă, motiv pentru care nu s-au aplicat ajustări pentru drepturile transmise.

3. Condițiile de finanțare

Analiza a fost realizată în ipoteza unor condiții normale de finanțare, fără identificarea unor facilități, finanțări atipice sau alte condiții care să influențeze prețul uneia dintre comparabile.

Subiectul și comparabilele au fost considerate echivalente din această perspectivă, astfel încât nu au fost ajustate.

4. Condițiile de vânzare

Nu au fost identificate informații care să indice pentru comparabile condiții speciale de vânzare, relații între părți sau alte circumstanțe neobișnuite care să impună o corecție distinctă. Comparabilele au fost considerate expuse independent pe piață. În consecință, pentru acest criteriu nu s-au aplicat ajustări.

5. Condițiile de piață

Ofertele selectate sunt contemporane datei evaluării și reflectă condițiile curente ale pieței. Nu există un decalaj temporal care să justifice o ajustare pentru evoluția pieței între data informațiilor comparabile și data evaluării. În consecință, pentru acest criteriu nu s-au aplicat ajustări.

6. Localizarea

Localizarea reprezintă unul dintre elementele importante de diferențiere în cadrul pieței Bragadiru. Așa cum a fost evidențiat în analiza pieței specifice, oferta este neuniform distribuită, iar microzona Primăriei prezintă caracteristici diferite față de zonele secundare dominate de dezvoltări rezidențiale recente.

Comparabila 1 este amplasată în vecinatatea proprietății subiect și, în consecință, nu a necesitat ajustare pentru localizare.

Comparabila 2, amplasată pe Șoseaua Alexandriei nr. 226C, și Comparabila 3, amplasată în zona Casa Luca, au fost apreciate ca având o localizare inferioară subiectului. Pentru reflectarea acestui diferențial a fost aplicată fiecăreia o ajustare pozitivă de +10%.

Ajustarea nu urmărește să caracterizeze global respectivele zone drept inferioare, ci reflectă poziționarea relativă a comparabilelor față de amplasamentul concret al proprietății evaluate, în contextul segmentului de piață analizat.

7. Suprafața utilă

Suprafața reprezintă un criteriu cu influență semnificativă asupra prețului total și asupra prețului unitar. Proprietatea evaluată are 57,60 mp utili, în timp ce Comparabila 1 are 83 mp, Comparabila 2 are 43 mp, iar Comparabila 3 are 42 mp.

Pe piața apartamentelor, relația dintre suprafață și valoare nu este strict proporțională. Apartamentele mai mici tind să se tranzacționeze/ofere la prețuri unitare mai ridicate, în timp ce apartamentele cu suprafețe mai mari prezintă, în general, un preț unitar mai redus. Din acest motiv, diferențele de suprafață nu pot fi tratate prin simpla multiplicare cu același preț pe mp.

Comparabila 1 este semnificativ mai mare decât subiectul și a fost ajustată cu -21%. Comparabilele 2 și 3 sunt mai mici decât proprietatea evaluată și au fost ajustate pozitiv cu +24%, respectiv +26%.

Acest criteriu generează unele dintre cele mai importante ajustări din grilă, tocmai ca urmare a lipsei unor oferte care să cumuleze simultan localizarea apropiată de Primărie și o suprafață foarte apropiată de cei 57,60 mp ai subiectului.

8. Etajul

Proprietatea evaluată este situată la etajul 1 într-o clădire P+3E. Comparabilele 1 și 2 sunt situate la etajul 1 și au fost considerate similare din această perspectivă, astfel încât nu au fost ajustate.

Comparabila 3 este situată la etajul 3/3, respectiv la ultimul nivel al clădirii. Având în vedere poziționarea la ultimul etaj și faptul că această caracteristică poate influența atractivitatea pentru cumpărători, comparabilei i-a fost aplicată o ajustare pozitivă de +5%.

9. Vechimea clădirii

Vechimea și caracteristicile clădirii au fost analizate distinct, dar cu prudență în cazul subiectului. Pentru proprietatea evaluată, documentele disponibile conțin referințe aferente anilor 2014, 2018 și 2020, fără a permite stabilirea neechivocă a unui singur an al edificării construcției.

Comparabila 1 este indicată ca fiind aferentă anului 2010 și prezintă caracteristici constructive/arhitecturale apreciate ca inferioare subiectului, fiind aplicată o ajustare pozitivă de +8%. Comparabila 2, aferentă anului 2022, beneficiază de avantajul unei construcții mai recente și a fost ajustată cu -3%, iar Comparabila 3, aferentă anului 2019, a fost considerată suficient de apropiată pentru a nu necesita ajustare.

În cazul acestui criteriu, ajustările reflectă nu doar vechimea cronologică declarată, ci poziționarea relativă a clădirilor din perspectiva unui cumpărător, inclusiv caracteristicile constructive și percepția generală asupra acestora.

10. Finisajele și starea apartamentului

Proprietatea evaluată prezintă finisaje de nivel mediu și o stare foarte bună de întreținere. Comparabila 1 prezintă un nivel al finisajelor apreciat ca fiind inferior subiectului, motiv pentru care a fost aplicată o ajustare pozitivă de +5%.

Comparabilele 2 și 3 au fost considerate suficient de apropiate de proprietatea evaluată din perspectiva nivelului finisajelor și a stării generale, astfel încât nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu. În aprecierea acestui element au fost urmărite finisajele permanente ale apartamentului și starea acestora, fără includerea mobilierului sau electrocasnicelor în caracteristicile imobilului evaluat.

11. Compartimentarea, centrala termică și bunurile mobile incluse în ofertă

Ultima categorie de ajustări urmărește diferențele funcționale și elementele incluse în ofertele comparabile.

Proprietatea evaluată este nedecomandată și beneficiază de centrală termică proprie. Comparabila 1 este decomandată, dispune de centrală termică și este oferită cu mobilier, prezentând astfel

avantaje față de subiect. Comparabilele 2 și 3 au o compartimentare nedecomandată și centrală termică, similar subiectului, însă sunt promovate cu mobilier inclus.

Pentru Comparabila 1 a fost aplicată o ajustare negativă cumulată de -6%, reflectând avantajul compartimentării decomandate și al elementelor suplimentare incluse în ofertă. Pentru Comparabilele 2 și 3 a fost aplicată câte o ajustare de -3%, aferentă în principal bunurilor mobile incluse în prețurile solicitate.

Această ajustare este necesară deoarece mobilierul și electrocasnicele nu fac obiectul evaluării proprietății imobiliare. Atunci când acestea sunt incluse în prețul unei comparabile, componenta aferentă bunurilor mobile trebuie eliminată, în măsura în care poate fi estimată rezonabil, pentru a asigura comparabilitatea cu dreptul imobiliar evaluat.

Analiza ajustărilor și reconcilierea

În urma aplicării ajustărilor, comparabilele prezintă ajustări totale nete de -15,11%, +26,08% și +38,63%, iar ajustările totale brute sunt de 35,12%, 42,60% și 47,88%.

Nivelul relativ ridicat al ajustărilor brute, în special pentru Comparabilele 2 și 3, este explicat în principal de diferențele de suprafață și de microamplasament și trebuie interpretat în contextul ofertei reduse de proprietăți care să fie simultan apropiate de subiect ca localizare, suprafață, vechime și caracteristici funcționale. Acest aspect este în concordanță cu concluziile analizei pieței specifice, care a evidențiat necesitatea extinderii cercetării în interiorul pieței Bragadiru.

După ajustarea diferențelor identificate, indicațiile de valoare rezultate sunt de aproximativ 83.885 euro pentru Comparabila 1, 82.938 euro pentru Comparabila 2 și 86.727 euro pentru Comparabila 3. Intervalul rezultat este considerabil mai restrâns decât dispersia existentă între prețurile inițiale de ofertă, ceea ce indică o convergență a informațiilor de piață după tratarea diferențelor relevante.

În reconcilierea rezultatelor, o pondere mai mare este justificată pentru Comparabila 1, aceasta prezentând avantajul unei localizări similare subiectului și cea mai redusă ajustare totală brută dintre cele trei proprietăți analizate. Comparabilele 2 și 3 au rol de susținere și verificare a nivelului rezultat, fiind afectate de diferențe mai importante de localizare.

Pe baza analizei comparative, indicația rezultată prin abordarea prin piață este de 84.000 euro, echivalentul a aproximativ 1.458 euro/mp util pentru suprafața de 57,60 mp a proprietății evaluate.

Valoare

În urma aplicării metodologiei de evaluare și a analizelor prezentate anterior, a fost determinata valoarea proprietatii ca fiind:

84.000 euro

Grila de calcul precum și informațiile privind proprietățile comparabile selectate și utilizate în analiza comparativă sunt prezentate în **Anexa 1**.

8 CONFIDENTIALITATE

Prezenta evaluare este realizata pentru uzul exclusiv al destinatarilor si nu ne asumam nici o responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau a unor parti din el. Utilizarea acestui raport pentru un alt scop decat cel in vederea caruia a fost realizat ar putea fi neadecvata si de aceea o asemenea utilizare nu e permisa fara consultarea prealabila a autorilor.

Prezentul raport, in tot sau in parte, nu poate fi publicat sau inclus in nici un fel de publicatii fara acordul prealabil al evaluatorului, in scris cu privire la forma sau contextul publicarii.

Cu deosebita consideratie,

Oana Rucăreanu, MRICS
ANEVAR, Expert Tehnic Judiciar

Valuation & Advisory
Ricerca Imobiliare SRL

9 ANEXE

1 GRILA DE CALCUL

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	84,000	105,000	68,500	64,900
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	-	-	-	-
Suprafata utila - mp	57.6	83	43	42
Suprafata utila/ desfasurata	-	-	-	-
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,265	1,593	1,545
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		99,750	65,075	61,655
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		99,750	65,075	61,655
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		99,750	65,075	61,655
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		99,750	65,075	61,655
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		99,750	65,075	61,655
Localizare	Bragadiru, Primarie	similar	inferior, Soseaua Alexandriei nr 226C	inferior, zona Casa Luca
Ajustare (%)		0%	10%	10%
Ajustare		0	6,508	6,166
Pret ajustat		99,750	71,583	67,821
Suprafata	57.6	83	43	42
Suprafata utila include balcoanele/terasele	DA			
Ajustare (%)		-21%	24%	26%
Ajustare		-21,368	17,013	17,633
Pret ajustat		78,382	88,596	85,464
Etaj	1/3	1/2	1/2	3/3
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare		0	0	4,273
Pret ajustat		78,382	88,596	89,727
Vechime bloc	2014-2018-2020	2010, calitate arhitecturata foarte slaba	2022	2019
Ajustare (%)		8%	-3%	0%
Ajustare		6,271	-2,658	0
Pret ajustat		84,652	85,938	89,727
Finisaje	medii, apartament ingrijit	mediu dar mai slab decat subiectul	similar	similar
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare		4,233	0	0
Pret ajustat		88,885	85,938	89,727
Alte ajustari	nedecomandat / CT	decomandat/CT/mobilier	nedecomandat / CT/mobilier	nedecomandat / CT/mobilier
Ajustare (%)		-6%	-3%	-3%
Ajustare		-5,000	-3,000	-3,000
Pret ajustat		83,885	82,938	86,727
Ajustare totala neta		-15,865	17,863	25,072
Ajustare totala neta (%)		-15.11%	26.08%	38.63%
Ajustare totala bruta		36,871	29,179	31,072
Ajustare totala bruta (%)		35.12%	42.60%	47.88%
VALOARE ESTIMATA A PROPRIETATII				83,885 Euro
VALOARE ESTIMATA ROTUNJITA LA	3 cifre			84,000 Euro
				1,458 Euro/ mp util

Comparabile:

https://www.storia.ro/ro/oferta/2-camere-primarie-bragadiru-IDIygp



2 camere Primaria Bragadiru

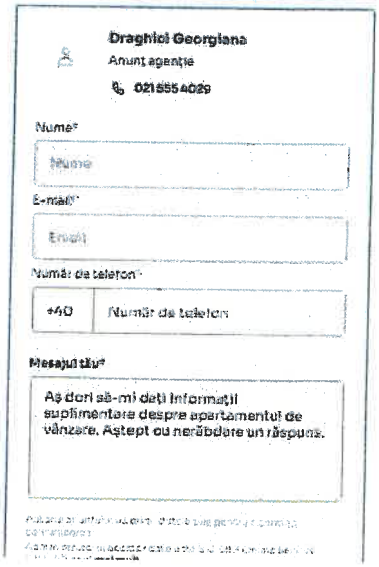
105 000 € 1105,26 €/m²

Calculează rata lunară

Bragadiru, Ilfov

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	95 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	P2
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată



Descriere

Spațiu, confort și poziție excelentă — un apartament care merită văzut!

Apartament 2 camere decomandat, cu 83 mp utili și 95 mp total, situat la etajul 1/2, într-un bloc construit în 2010, chiar lângă Primăria Bragadiru.

Locuința este complet mobilată și utilată și dispune de living generos, dormitor spațios, bucătărie închisă, baie, 2 balcoane și centrală proprie.

Locație excelentă, cu școli, grădinițe, magazine, supermarketuri, farmacii și stații STB în imediata apropiere, precum și acces rapid către București și Sectorul 5.

83 mp utili | 2 camere | decomandat | 2 balcoane | etaj 1/2 | centrală proprie | mobilat & utilat

Ideal pentru locuit sau investiție. Vino să-l vezi — spațiul te va surprinde!

Comision cumpărător: 3% + TVA.

Mai puțin ^













https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-mobilat-utilat-IDInsE

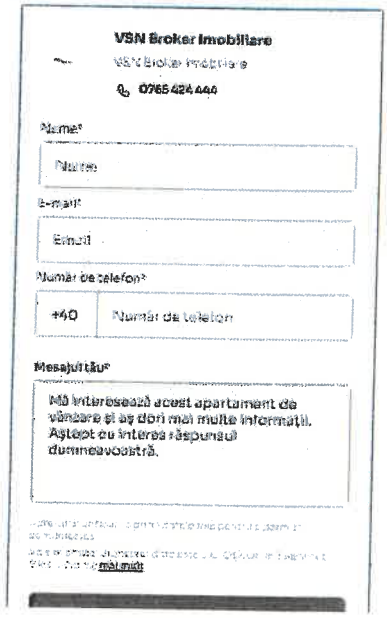


Apartament 2 camere Mobilat Utilat

68 500 € 1593,02 €/m²

Calculează rata lunară

Soseaua Alexandriei, Bragadiru, Ilfov



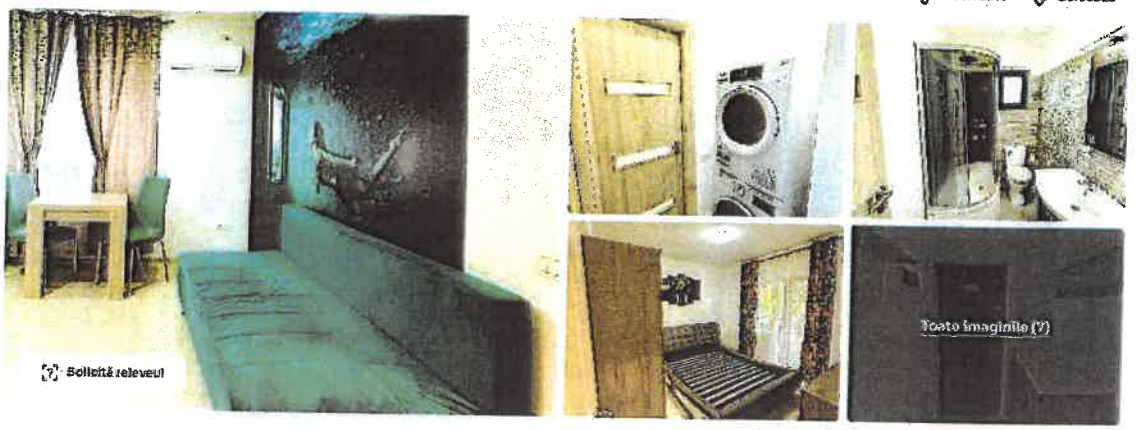
Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	46 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	altul
Etaj:	1
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate

Descriere

Va propunem spre VANZARE un apartament cu 2 camere în Bragadiru, etaj 1/4 pe strada Soseaua Alexandriei nr 226C . Are o suprafață de 46 mp, a fost construit în 2022. Apartamentul se vinde mobilat și utilat , exact ca în poze, electrocasnice,frigider, masina de spalat rufe, frigider, TV, aer condiționat, lift și interfon.
In proximitate regasim Penny Market, MC Donald's, Lidl, Profi cu program non-stop, farmacie, centru medical, centru comercial 'La Strada', sala de fitness, gradinita, toate la doar cateva minute distanta.

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-balcon-42mp-etaj-3-IDIzOe

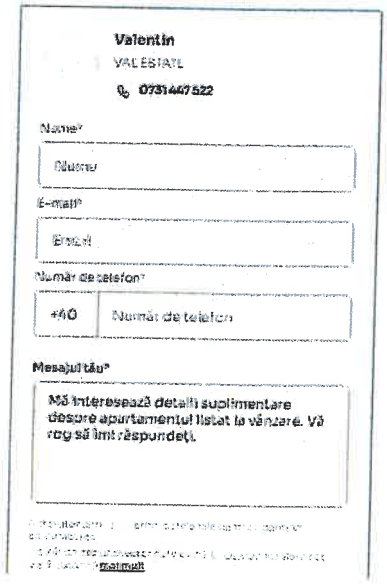


Apartament 2 camere, balcon, 42mp, etaj 3

64 900 € 1545,24 €/m²

Calculează rata lunară

Bragadiru, Ilfov



Apartament de vânzare

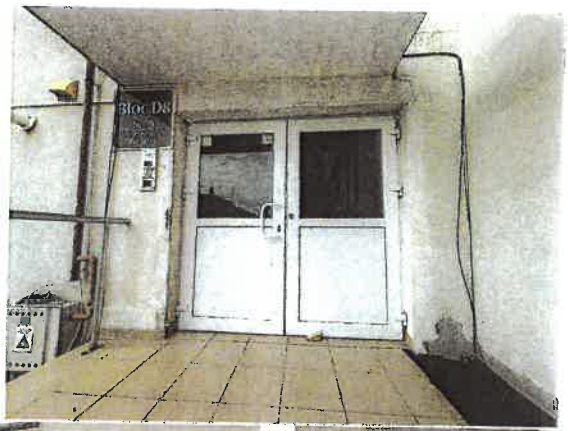
Suprafață utilă:	42 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	3
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată

Descriere

Vând apartament cu 2 camere situat la etajul 3 al unui bloc din cărămidă, construit în 2019. Proprietatea este gata de utilizare și include mobilier complet, mașină de spălat, frigider, plită și TV. Apartamentul dispune de balcon și aer condiționat, oferind un confort sporit.

Amplasarea este excelentă, la doar 650 metri de restaurantul "Casa Lucia". Zona beneficiază de liniște și acces facil la transport. Încălzirea se realizează prin centrală pe gaz, iar siguranța este asigurată prin obloane, ușă metalică și interfon. Geamurile sunt din aluminiu, iar apartamentul este conectat la internet, cablu TV și telefon.

2 FOTOGRAFII



































3 DOCUMENTE RELEVANTE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cornetu

Nr. cerere	194154
Ziua	02
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100215427678

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104408-C1-U22 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Str POVERNEI, Nr. 49A, Bl. D8, Et. 1, Ap. 7, Tronson A
Părţi comune: acoperis, holuri, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	104408-C1-U22	-	55,4	245/10000	245/10000	Apartament compus din 2 camere si dependinte

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
161113 / 12/06/2020		
Act Administrativ nr. Adev. nr. 23080, din 10/06/2020 emis de Primaria Orasului Bragadiru; Act Administrativ nr. A.C. nr. 307, din 23/04/2018 emis de Primaria Orasului Bragadiru; Act Administrativ nr. HCL nr. 2, din 21/01/2014 emis de Orasul Bragadiru;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) UAT BRAGADIRU	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Str POVERNEI, Nr. 49A, Bl. D8, Et. 1, Ap. 7, Tronson A
Părți comune: acoperis, holuri, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	104408-C1-U22	-	55,4	245/10000	245/10000	Apartament compus din 2 camere si dependinte

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

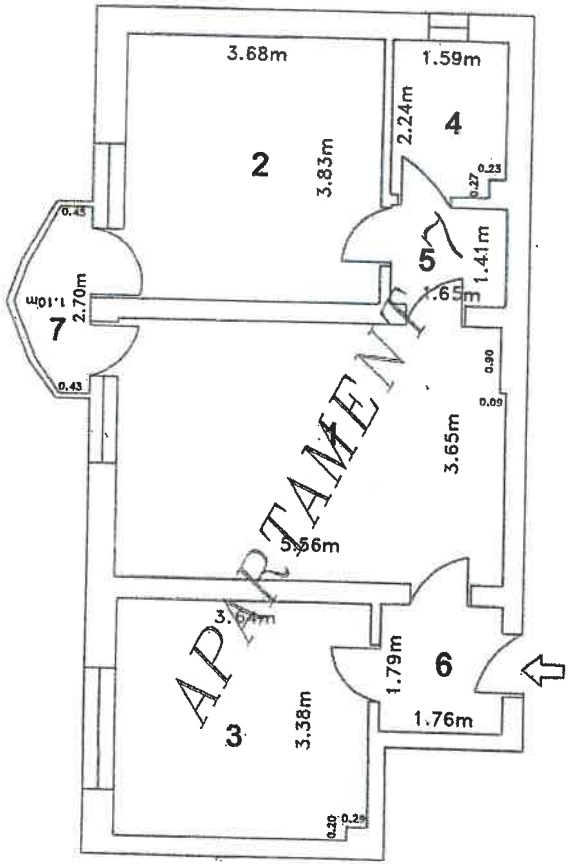
Data și ora generării,
02/09/2026, 09:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

RELEVEU APARTAMENT 7
SCARA 1:100

Anexa 1.37 la regulament

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:
104408-C1-U22	57.6mp	STR. POVERNEI, NR.49A, BLOC D8, TRONSON A, ETAJ 1, Ap.7
		LOCALITATE BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT BRAGADIRU
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	20.2
2	Dormitor	14.1
3	Bucatarie	12.2
4	Baie	3.5
5	Hol	2.3
6	Hol	3.1
Suprafata Utila =		55.4
7	Balcon	2.2
Suprafata Totala =		57.6
Executant,		Data
		IUNIE 2020
Receptionat,		Data

Oficiul [illegible] mobiliară ILFOV

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public al orașului Bragadiru, județul Ilfov în domeniul privat al orașului Bragadiru a terenului în suprafață de 1.257,68 mp împreună cu construcția existentă pe teren – Bloc D8, situat în orașul Bragadiru str. Povernei nr. 49A, județul Ilfov

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

- Expunerea de motive a d-lui Cimpoeru Vasile- primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Raportul Compartimentului Comunitar pentru Cadastru și Agricultură;
- Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajare a teritoriului și urbanism, protectia mediului și turism;
- Raportul comisiei juridice și de disciplină;
- Prevederile art.10, alin:-(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c", art.45 alin(3) din Legea nr.215/2001 privind administratia publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public al orașului Bragadiru, județul Ilfov, în domeniul privat al orașului Bragadiru, a terenului în suprafață de 1257,68 mp împreună cu construcția existentă pe teren – Bloc D8, în suprafață de 994 mp, situat în orașul Bragadiru strada Povernei nr. 49A, județul Ilfov.

Art.2. Compartimentul Comunitar pentru Cadastru și Agricultură v-a modifica și actualiza inventarul domeniului public și inventarul domeniului privat al orașului Bragadiru, județul Ilfov, potrivit prezentei hotărâri.

Art.3. Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, va aduce la îndeplinire prvedereile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PAȚACHIA VALERIU

CONTRASEMNAT,
SECRETAR,
IANC[illegible]RICA

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. 9 / 10.02.2014

ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMARIA ORAȘULUI BRAGADIRU
SERVICIUL REGISTRU AGRICOL, CADASTRU,
AGRICULTURĂ ȘI SPAȚIU LOCATIV

NR. 22754/22.09.2026

CĂTRE,

DOAMNA BESOIU ANA-MARIA
Str. Povernei, nr. 49A, bl. D8, tronson A, etj. 1, ap. 7
Oraș Bragadiru, județul Ilfov

Având în vedere cererea dumneavoastră înregistrată la nr. 22754/07.04.2026 prin care ați solicitat reevaluarea apartamentului, situat în str. Povernei, nr. 49A, bl. D8, tronson A, et. 1, ap. 7, oraș Bragadiru, județ Ilfov, în vederea cumpărarii, vă facem cunoscut că în urma întocmirii raportului de evaluare nr. 118812 de către evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R., valoarea de vânzare a apartamentului la nivelul lunii septembrie 2026 este de **84.000 euro.**

Vă rugăm să ne comunicați decizia dumneavoastră privind cumpărarea acestui apartament.

VICEPRIMAR,
Dan Gabriel DUMITRESCU

SECRETAR GENERAL,
Veronica [illegible]TĂ

ȘEF SERVICIU,
Ma[illegible] TĂTU

ÎNTOCMIT,
Cons., Alina MIHAILOV

Șos. Alexandriei, nr. 249
Telefon: 021-448.07.95/fax: 021-448.07.95/
e-mail:registratura @primariaorasbragadiru.ro

Domnule Primar,

PRIMĂRIA ORAȘ BRAGADIRU
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 63227
Ziua 28 Luna 09 Anul 2026

Subser BESOIU ANA tă în Bragadiru, str. Povernei, n l. D8, trons d. Ilfov, având CNP 2951009460 timată cu CI eliberată de SPCLEP Bragadiru, la data de 07.10.2024,

alit de chiriaș a artamentului Bragadiru, str. n son / d. Ilfov, în ntractului de înc 44 0 pre n actul adițional nr. 2 din 2025,

urmare adresei nr. 22754/22.09.2026, prin care mi-ați comunicat prețul de vânzare a apartamentului mai sus menționat de 84.000 euro,

vă comunic că îl accept și doresc cumpărarea apartamentului la acest preț, drept pentru care vă rog să continuați procedurile pentru vânzarea acestuia către subsemnata.

Cu stimă,

Besoiu Ana Maria,

Domnului Primar al orașului Bragadiru

Anexa nr. 4 la Raportul de evaluare nr. 118812 / 18.09.2026

1. Obiectul anexei

Prezenta anexă se emite la solicitarea Clientului, Primăria Orașului Bragadiru, și completează Raportul de evaluare nr. 118812 din 18.09.2026 cu: (i) indicarea cotelor-părți indivize aferente proprietății evaluate și (ii) o mențiune privind exprimarea în lei a valorii, în cazul valorificării bunului prin vânzare.

Element	Informație
Proprietate evaluată	Apartamentul nr. 7, compus din 2 camere și dependințe
Adresă	Orașul Bragadiru, str. Povernei nr. 49A, bl. D8, et. 1, tronson A, județul Ilfov
Nr. cadastral / Carte Funciară	104408-C1-U22 / CF nr. 104408-C1-U22 Bragadiru
Proprietar	UAT Bragadiru, cotă 1/1
Suprafață utilă	55,40 mp
Suprafață totală (inclusiv balcon 2,20 mp)	57,60 mp
Data evaluării	18.09.2026

2. Cote-părți indivize

Apartamentului nr. 7 îi revine o cotă-parte indiviză de 245/10000 (2,45%) atât din părțile comune ale clădirii, cât și din teren, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 104408-C1-U22 Bragadiru (cerere nr. 194154 din 02.09.2026).

Element	Valoare	Sursă
Cotă-parte indiviză din părțile comune ale clădirii	245/10000 (2,45%)	Extras CF nr. 104408-C1-U22, Partea I
Părți comune ale clădirii	acoperiș, holuri, subsol	Extras CF nr. 104408-C1-U22, Partea I
Cotă-parte indiviză din teren	245/10000 (2,45%)	Extras CF nr. 104408-C1-U22, Partea I

Element	Valoare	Sursă
Suprafața terenului aferent clădirii Bloc D8	1.257,68 mp	HCL Bragadiru nr. 9 din 10.02.2014
Suprafața de teren aferentă cotei indivize (calculată)	cca. 30,81 mp	1.257,68 mp × 2,45%
Construcția existentă – Bloc D8	994 mp (suprafață indicată în HCL)	HCL Bragadiru nr. 9 din 10.02.2014

Suprafața de teren aferentă cotei a fost determinată de evaluator prin aplicarea cotei din cartea funciară la suprafața terenului menționată în HCL nr. 9/2014. Cartea funciară colectivă a terenului nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, astfel încât această suprafață are caracter informativ și nu a fost verificată prin coroborare cu evidențele de carte funciară ale terenului.

3. Includerea cotelor indivize în valoare

Valoarea de piață de 84.000 euro, estimată în raportul de evaluare, include cotele-părți indivize de 245/10000 din părțile comune ale clădirii și din teren, aferente apartamentului nr. 7.

Valoarea a fost estimată prin abordarea prin piață, prin comparație cu apartamente oferite spre vânzare, ale căror prețuri includ, la rândul lor, cotele indivize aferente. Prin urmare, valoarea reprezintă valoarea apartamentului ca ansamblu și nu se obține prin însumarea unor valori distincte ale construcției și terenului.

Cotele-părți indivize din părțile comune și din teren sunt accesorii dreptului de proprietate asupra apartamentului și se transmit odată cu acesta, nefiind evaluate ca bunuri distincte, susceptibile de înstrăinare separată.

4. Exprimarea valorii în lei

În situația în care Clientul are în vedere valorificarea bunului prin vânzare, valoarea în lei se obține prin aplicarea, la valoarea de 84.000 euro, a cursului de schimb EUR/RON comunicat de Banca Națională a României valabil la data tranzacției.

Valoarea a fost estimată și exprimată în euro, conform practicii pieței imobiliare locale, în care prețurile apartamentelor sunt negociate și comunicate în această monedă. Conversia la cursul BNR de la data tranzacției nu actualizează valoarea de piață, care rămâne estimată la data evaluării, 18.09.2026. Dacă

între data evaluării și data tranzacției intervin modificări semnificative ale condițiilor de piață sau ale proprietății, este recomandată actualizarea evaluării.

5. Dispoziții finale

Prezenta anexă face parte integrantă din Raportul de evaluare nr. 118812 din 18.09.2026 și se citește împreună cu acesta. Celelalte prevederi ale raportului, inclusiv ipotezele, condițiile limitative și concluzia asupra valorii, rămân neschimbate.

Cu deosebită considerație,

Oana Rucăreanu, MRICS

ANEVAR, Expert Tehnic Judiciar

Valuation & Advisory
Ricerca Imobiliare SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ RICERCA IMOBILIARE S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Evaluator autorizat
RUCAREANU OANA
Legitimația Nr. 15810
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Oana Rucareanu

Digitally signed by Oana Rucareanu
Date: 2026.10.15 10:40:52 +03'00'

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
COMISIA DE SPECIALITATE JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ
NR. 7026/26.10.2026

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 26.10.2026

Comisia Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov s-a întrunit online astăzi 26.10.2026, ora 09,00.

Au fost prezentat următoarele proiecte ale ordinei de zi:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea ajustării tarifelor de sortare, tratare mecanobiologică si depozitare și încheierea Actelor Adiționale la Contractul de Delegare nr. 1/03.02.2026 a gestiunii activității de sortare, Contractul de Delegare nr. 5/26.02.2026 a gestiunii activității de tratare mecanobiologică, respectiv Contractul de Delegare nr. 34/29.12.2022 a gestiunii activității de depozitare, precum și acordarea unui mandat special în acest sens, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/~~nefavorabil~~: cu ..6.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..1.. abțineri.

2. Proiect de hotărâre privind modificarea statului de funcții al UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/~~nefavorabil~~: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 7, din blocul D8, sc. A, et.1, situat în strada Povernei nr. 49A, oraș Bragadiru, jud. Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabill~~: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

4. Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării de transmitere cu titlu gratuit din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, a bunului imobil situat în orașul Bragadiru, str. Mărăcineni nr. 2G, județul Ilfov, confiscat și acceptarea preluării acestuia în patrimoniul orașului Bragadiru, aflat în evidența Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabill~~: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

5. Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării de transmitere cu titlu gratuit din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, a bunului imobil situat în orașul Bragadiru, str. Mărăcineni nr. 26H, județul Ilfov, confiscat și acceptarea preluării acestuia în patrimoniul orașului Bragadiru, aflat în evidența Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

6. Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării de transmitere cu titlu gratuit din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, a bunului imobil situat în orașul Bragadiru, str. Safirului nr. 34B, sc. 1, ap. 4, județul Ilfov, confiscat și acceptarea preluării acestuia în patrimoniul orașului Bragadiru, aflat în evidența Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

7. Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării de transmitere cu titlu gratuit din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, a bunului imobil situat în orașul Bragadiru, str. Iernii nr. 6J, județul Ilfov, confiscat și acceptarea preluării acestuia în patrimoniul orașului Bragadiru, aflat în evidența Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

8. Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință pentru lunile noiembrie, decembrie 2026 și ianuarie 2027, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...6... voturi pentru, ...1... voturi împotrivă și ..... abțineri.

9. Proiect de hotărâre privind aprobarea reorganizării Direcției de Asistență Socială Bragadiru, județul Ilfov, aprobarea Organigramei și a Statului de funcții, aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Centrului de zi de Consiliere și Informare și a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

10. Proiect de hotărâre privind trecerea în domeniul privat al orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin renunțarea la dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren în suprafață de 54 mp., lot 2 situat în tarla 12, parcela 59/13, identificat cu număr cadastral 147360 și asupra bunului imobil – teren în suprafață de 2815 mp., lot 1 situat în tarla 12, parcela 59/13, identificat cu număr cadastral 147388, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

11. Proiect de hotărâre privind modificarea anexei 1 a HCL nr. 70/28.05.2026 privind aprobarea principalelor manifestări cultural artistice, sportive, sociale și educative care se desfășoară în orașul Bragadiru, județul Ilfov în perioada iunie-decembrie 2026, modificată prin HCL nr. 82/10.06.2026 și HCL nr. 120/31.08.2026, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil/nefavorabil: cu ...7... voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

12. Proiect de hotărâre privind retragerea dreptului de folosință asupra terenului atribuit în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe proprietate personală, domnului Florea Silviu Constantin, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

13. Proiect de hotărâre pentru actualizarea anexei 1 la HCL nr. 90/13.05.2025 privind aprobarea contractării și garantării unei finanțări rambursabile interne în valoare de 69.525.436,65 lei, completată și modificată prin HCL nr. 155/03.10.2025 și prin HCL 23/19.03.2026, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

14. Proiect de hotărâre privindrectificarea bugetului local general consolidat al orașului Bragadiru, județul Ilfov, pe anul 2026, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu ..7.. voturi pentru, ... voturi împotrivă și ..... abțineri.

Au votat online un număr de ..7.. consilieri.

PREȘEDINTE COMISIE,
Nicolae NEVOE

SECRETAR COMISIE,
Marius Iulian ANCU

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU AGRICULTURĂ ACTIVITĂŢI ECONOMICO – FINANCIARE,AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM, PROTECŢIA MEDIULUI ŞI TURISM

NR. 70244/26.10.2026

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 26.10.2026

Comisia *Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov s-a întrunit astăzi 26.10.2026.*
Au fost prezentate următoarele proiecte ale ordinei de zi:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea ajustării tarifelor de sortare, tratare mecanobiologică şi depozitare şi încheierea Actelor Adiţionale la Contractul de Delegare nr. 1/03.02.2026 a gestiunii activităţii de sortare, Contractul de Delegare nr. 5/26.02.2026 a gestiunii activităţii de tratare mecanobiologică, respectiv Contractul de Delegare nr. 34/29.12.2022 a gestiunii activităţii de depozitare, precum şi acordarea unui mandat special în acest sens, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 2 abţineri.

2. Proiect de hotărâre privind modificarea statului de funcţii al Unităţii Administrativ Teritoriale oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 0 abţineri.

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 7, din blocul D8, sc. A, et. 1, situat în str. Povernei nr. 49 A, oraş Bragadiru, judeţ Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 0 abţineri.

4. Proiect de hotărâre privind aprobarea reorganizării Direcţiei de Asistenţă Socială Bragadiru, Judeţul Ilfov, aprobarea Organigramei şi a Statului de funcţii, aprobarea Regulamentului de Organizare şi Funcţionare al Centrului de zi de Consiliere şi Informare şi a Regulamentului de Organizare şi Funcţionare al Direcţiei, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 1 voturi împotrivă şi 1 abţineri.

5. Proiect de hotărâre privind modificarea şi completarea anexei nr. 2 – indicatori tehnico-economici şi anexei nr. 3 – PT, DTAC la HCL nr. 47/30.04.2026 privind aprobarea devizului general, indicatorilor tehnico-economici şi a documentaţiei tehnice faza PT, DTAC aferente obiectivului de investiţii „Consolidare Biserica Sf. Dimitrie, oraş Bragadiru, judeţul Ilfov", la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 1 voturi împotrivă şi 1 abţineri.

6. Proiect de hotărâre privind retragerea dreptului de folosinţă asupra terenului atribuit în folosinţă gratuită pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, domnului Florea Silviu Constantin, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 0 abţineri.

7. Proiect de hotărâre pentru actualizarea anexei 1 la HCL nr. 90/13.05.2025 privind aprobarea contractării şi garantării unei finanţări rambursabile interne în valoare de 69.525.436,65 lei, completată şi modificată prin HCL nr. 155/03.10.2025 şi prin HCL nr. 23/19.03.2026.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 2 abţineri.

8. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului local general consolidat al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, pe anul 2026.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă şi 2 abţineri.

PREŞEDINTE COMISIE,
Dumitrescu Dan Gabriel

SECRETAR COMISIE,
Oprea Giani Mihai