

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 636

din 28.10.2022

Privind: Aprobarea vânzării în condițiile Legii nr.85/1992 coroborat cu Decretul Lege nr. 61/1990 și Legea nr.244/2011, a apartamentului nr.82 situat în Brăila, Calea Galați nr. 323, bl. 1, sc. 5, et.4.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, raportul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Decretului Lege nr. 61/07.02.1990, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legea nr.85/22.07.1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea nr.85/1992, precum și H.C.L.M. Brăila 474/17.09.2020;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă prețul de vânzare al apartamentului nr. 82 situat în Brăila, Calea Galați nr. 323, bl. 1, sc. 5, et.4, în cuantum de **195.000 lei**, apartament compus din 3 camere cu o suprafață utilă de 68,10 mp, balcon în suprafață de 6,30 mp, beneficiari fiind domnii **MAHU PUIU și MAHU CORNELIA LĂCRĂMIOARA**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Contractul de vânzare – cumpărare având ca obiect apartamentul nr.82 situat în Brăila, Calea Galați nr. 323, bl. 1, sc. 5, et.4, se va încheia în formă autentică între solicitanți, pe de o parte și Consiliul Local Municipal Brăila, prin reprezentantul delegat al Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, pe de altă parte, cu suportarea cheltuielilor de către cumpărători.

Art.3 În cazul în care solicitanții nu finalizează contractul de vânzare – cumpărare în termen de 1 lună de zile de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare cumpărare de evaluator în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 coroborat cu Decretul Lege nr. 61/1990 și Legea nr. 244/2011.

Art.4 Se aprobă atribuirea, prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, către cumpărători, a dreptului de folosință asupra cotei indivize de teren în suprafață de 15,85 mp, reprezentând 0,86% din suprafața terenului aferentă blocului.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN - ȘTEFAN TÎMPLARU**

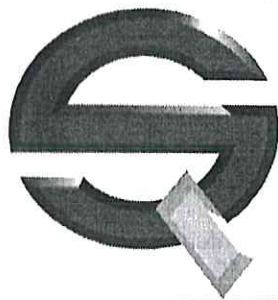


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA LA HCM
HR. 636/28.10.2022

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 112 / 05.10.2022

APARTAMENT

SITUAT ÎN BRĂILA, CALEA GALAȚI, NR. 323, BL. 1, SC. 5, ET.4, AP. 82

PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA

DESTINATAR: C.L.M. BRĂILA

CHIRIAȘ : MAHU PUIU și MAHU CORNELIA-LĂCRĂMIOARA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU

OCTOMBRIE 2022





Către,

Consiliul Local Municipal Brăila

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA, situat în Brăila, Calea Galați, nr. 323, bl. 1, sc.5, et. 4, ap. 82.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 24.02.2022, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv Mahu Puiu și Mahu Cornelia-Lăcrămia.

Inspecția pe teren s-a realizat la data de 22.03.2021, actualizarea și documentarea informării cu date de plată precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat la data de 05.10.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 05.10.2022. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a apartamentului supus evaluării, la data de 05.10.2022, este de:

$$\underline{V_{\text{APARTAMENT}} = 195.000 \text{ lei} ; 2.870 \text{ lei/mp}}$$

Notă : Valoarea de mai sus nu conține T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator



15809/10.10.2022



S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE APARTAMENT
BRĂILA, CALEA GALAȚI, NR. 323, BL. 1, SC. 5, ET.4, AP. 82

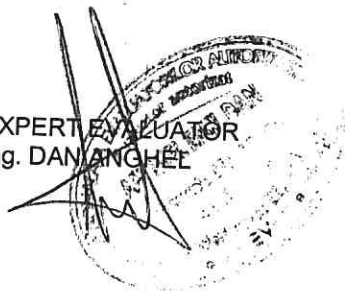
CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin expert evaluator ing. Dan Anghel, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022 și confirm că:

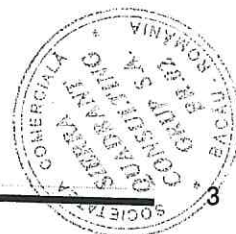
- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL



Stefan Nica
10.10.2022





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării de evaluare îl constituie apartamentul situat în Brăila, Calea Galați, nr. 323, bl. 1, sc.5, et. 4, ap. 82, din patrimoniul C.L.M. BRĂILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării, este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 05.10.2022, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv respectiv Mahu Puiu și Mahu Cornelia-Lăcrămiaș.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor, corespunzătoare anului 2022. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 05.10.2022.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt, valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2022 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2022) *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea comparației de piață, pentru estimarea valorii apartamentului subiect. În principiu acestea se referă la:

În abordarea prin comparația vânzării se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare al valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;



- ca urmare a solicitării clientului, evaluarea a fost făcută pentru apartamentul în starea în care acesta a fost preluat de către chiriaș, fără a se ține cont de amenajările făcute de către acesta. Starea apartamentului la acea dată a fost probată cu poze, precum și din declarațiile chiriașului și ale reprezentanților clientului;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune ca proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, structurii construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe.
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat, iar evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici, se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv " *estimarea valorii proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 05.10.2022, în vederea vânzării către titularul contractului de închiriere, respectiv Mahu Puiu și Mahu Cornelia-Lăcrămia.*", Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare, care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.homzzz.ro, www.zf.ro.





CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M. BRĂILA.

Beneficiarului a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Documentație cadastrală ;
- Contract de închiriere nr. 31237 din data de 06.11.2019 și anexe.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată este de tip locativ.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona cartierului Vidin. Piața specifică a proprietății este cea a apartamentelor, cu o dinamică în creștere, pe parcursul ultimului an, cu o activitate moderată ca număr al tranzacțiilor.

La data evaluării, piața imobiliară pe acest segment înregistrează un trend în creștere pe fondul relaxării temporare a restricțiilor impuse de epidemia cauzată de COVID-19, dar la fel ca în cazul crizei din 2008, efectele se văd puțin mai târziu. În urma acestor aspecte, prețurile apartamentelor sunt în creștere față de anul 2020 cu ușoare variații.

Epidemia de coronavirus și măsurile luate de către autorități au afectat piața rezidențială specifică proprietății subiect, aceasta având are o abordare mai prudentă în primul rând din cauza nesiguranței economice dar și din cauza numărului mai redus de vizionări.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Apartamentul ce face obiectul evaluării, este amplasat în cartierul Vidin, la intersecția străzilor Calea Galați și Ulmului. Zona are caracter preponderent rezidențial. Traficul rutier în zonă este intens, sistemul rutier și pietonal este asfaltat. Zona este intens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii și mici. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere.

Utilitățile amplasamentului:

- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale;

2.4. Descrierea proprietății

Imobilul este amplasat în Brăila, Calea Galați, nr. 323, bl. 1, sc.5, et. 4, ap. 82.

În urma inspecției la fața locului, a analizei documentației și a solicitării clientului, în evaluarea apartamentului nu s-a ținut cont de amenajările și de îmbunătățirile aduse de actualul chiriaș. Evaluarea a fost făcută pentru apartamentul în starea sa inițială, în care a fost preluat de către chiriaș.

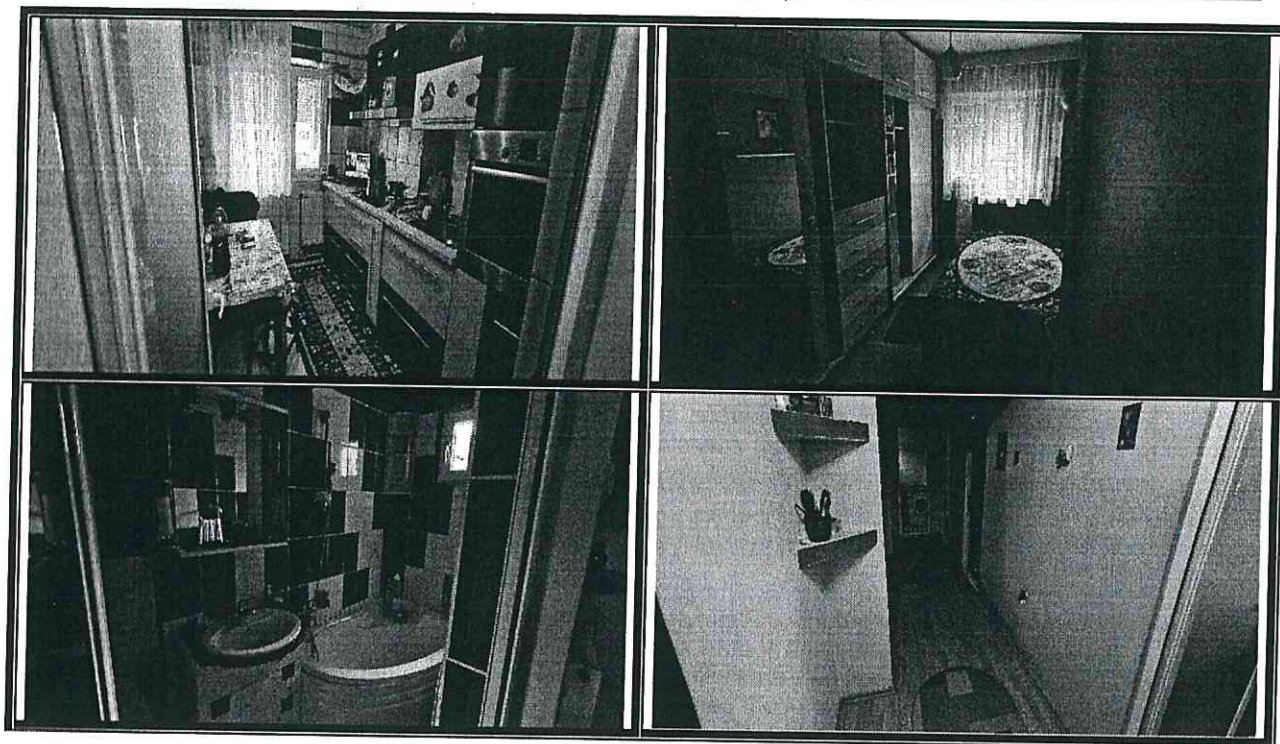
Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistență: stâlpi și grinzi din beton armat;
- ☞ suprafața utilă: 68,1 mp;
- ☞ închiderea perimetrală: B.C.A. și prefabricate din beton armat;
- ☞ acoperișul imobilului: terasă din beton armat;
- ☞ finisajele interioare: inferioare;
- ☞ finisajele exterioare: medii;
- ☞ tamplăria: lemn;
- ☞ utilități: toate utilitățile;
- ☞ componență: 3 camere + dependințe.



S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE APARTAMENT
BRĂILA, CALEA GALAȚI, NR. 323, BL. 1, SC. 5, ET.4, AP. 82



2.5. Analiza ofertei, a cererii și echilibrul pieței

Analiza cererii și echilibrul pieței

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de proprietăți este în stagnare, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți, prudență manifestată pe fondul crizei cauzate de epidemia de COVID-19. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei cauzate de epidemia de COVID-19, cererea pentru asemenea proprietăți se situa la un nivel echilibrat în comparație cu oferta, iar prețurile de tranzacționare erau ținute sub control, acestea înregistrând în ultimele 12-18 luni niveluri în creștere.

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul pandemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie 2020, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor, ulterior piața rezidențială autohtonă și-a menținut tendința de creștere în anul 2021.

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților. Din analiza unor tranzacții efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietățile oferite au fost vândute într-un termen relativ lung (150 + 360 zile). În acest sens, segmentul care se adresează cumpărătorilor cu venituri reduse și medii va fi cel mai afectat din cauza ratei ridicate a șomajului în industriile afectate de pandemie. Acești potențiali cumpărători nu mai sunt eligibili pentru creditele prin programul Prima casă, care reprezintă principalul instrument prin care ar putea să achiziționeze o locuință. Tranzacțiile pe acest segment încep să înregistreze o scădere abruptă, cel puțin pe termen mediu.





CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Din datele obținute, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este de spațiu locativ, respectiv apartament. În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii apartamentului, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că, valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă cantitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile.

COMPARABILA 1: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona pieței, în suprafață de 68 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 3 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 2.941 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona Progresul, în suprafață de 65 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.458 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona pieței, în suprafață de 65 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 3 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.458 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE APARTAMENT
BRĂILA, CALEA GALAȚI, NR. 323, BL. 1, SC. 5, ET.4, AP. 82

Explicarea corecțiilor:

1. Având în vedere că unele tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizare prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată conform pieței imobiliare;
3. Valoarea amenajărilor proprietăților comparabile, a fost determinată conform tarifelor practicate pe piața specifică la momentul actual, luându-se în calcul prețuri unitare estimative, preluate de la furnizori:
 - centrală termică și instalațiile aferente;
 - tâmplărie PVC cu geam termopan;
 - uși interioare celulare din lemn;
 - uși interioare din PVC cu geam termopan;
 - parchet laminat;
 - gresie;
 - faianță;
 - mobilier;
 - diverse amenajări (rulouri exterioare, aer condiționat, etc.).

În urma studiului amenajărilor existente în apartamentele comparabile s-a obținut o valoare totală de 10.700 lei pentru amenajările comparabilei 1 ; 23.800 lei pentru amenajările comparabilei 2 și 17.200 lei pentru amenajările comparabilei 3 .

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mică corecție.

Desfășurarea calculelor este prezentată în anexele raportului.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață a apartamentului supus evaluării, următoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{APARTAMENT}} = 195.000 \text{ lei ; } 2.870 \text{ lei/mp}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 05.10.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Din datele obținute, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este de spațiu locativ, respectiv apartament. În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii apartamentului, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că, valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă cantitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile.

COMPARABILA 1: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona pieței, în suprafață de 68 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 3 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 2.941 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona Progresul, în suprafață de 65 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.458 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Vidin, zona pieței, în suprafață de 65 mp, în stare satisfăcătoare, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 3 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.458 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

