

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 40
din 31.01.2020

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. Pietății nr. 6, Bl. A3, sc. 1, et. 2, ap. 46, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Toncu Ionel înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 1942/23.01.2020;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de certificatul de moștenitor nr. 449/29.08.2019 de pe urma defunctei Ivanov Agripina, certificatul de vacanță succesorală nr.523/02.10.2019 de pe urma defunctului Ivanov Gheorghe, precum și de Raportul de evaluare întocmit de Sierra Quadrant Consulting Grup S.A Bacău;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art.1138 și art.1144 din Codul Civil, Legii nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (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 sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate domnului Toncu Ionel a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Pietății nr.6, Bl. A3, sc. 1, et. 2, ap. 46, NCP 70699-C1-U46, cu plata unei sulte de către acesta, în cuantum de **39.313 lei**, corespunzătoare cotei de 5/8 din valoarea totală a bunului stabilită la 62.900 lei, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sulte prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

EDUARD – HERERA PETRESCU



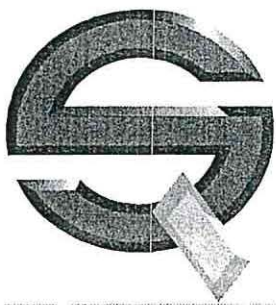
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



ANEXĂ
LA HCLN NR. 40 / 31.01.2020

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

APARTAMENT

SQBR. 155 / 29.10.2019

SITUAT ÎN BRĂILA, STR. PIETĂȚII, BL. A3, SC. 1, E. 2, AP. 46

PROPRIETAR: TONCU IONEL și PRIMĂRIA MUN. BRĂILA

DESTINATAR: TONCU IONEL și PRIMĂRIA MUN. BRĂILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU

OCTOMBRIE 2019





Către,

TONCU IONEL și PRIMĂRIA MUN. BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al apartamentului situat în Brăila, str. Pietății, bl. A3, sc. 2, et. 2, ap. 46.

Din Certificatul de Moștenitor nr. 449 din data de 29.08.2019 și din Certificatul de Vacanta Succesorală nr. 523 din data de 02.10.2019, documente puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar rezultă că: Toncu Ionel deține o cotă de 3/8 din dreptul de proprietate asupra apartamentului ce face obiectul prezentei lucrări de evaluare iar Primăria Municipiului Brăila deține o cotă de 5/8 din dreptul de proprietate asupra apartamentului ce face obiectul prezentei lucrări de evaluare.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 29.10.2019, în vederea informării clientului.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 28.10.2019 ÷ 29.10.2019. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 29.10.2019. 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 29.10.2019, este de:

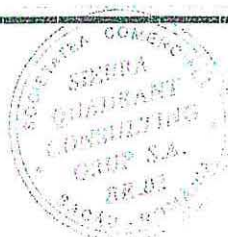
$$\underline{V_{\text{APARTAMENT}} = 62.900 \text{ lei} ; 2.330 \text{ lei/rnp}}$$

$$\underline{V_{\text{COTĂ } 5/8} = 39.313 \text{ lei}}$$

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

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

Ing. Dan Anghel – Președinte C.A., Expert Evaluator





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin expert evaluator ing. Dan Anghel în calitate de Președinte, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2018 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**

**PREȘEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării de evaluare îl constituie apartamentul situat în Brăila, str. Pietății, bl. A3, sc. 1, et. 2, ap. 46.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării, este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 29.10.2019, în vederea informării clientului.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor, corespunzătoare primei jumătăți a anului 2019. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 29.10.2019.

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 2018:

- 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 2018 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) 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 vânzarilor 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 facute 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 descriese 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 pieței;
- 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 împovărează 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 29.10.2019, în vederea informării clientului.* ", Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața mobilă 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 proprietar.

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

- Certificat de Moștenitor nr. 449 din data de 29.08.2019;
- Certificat de Vacanța Succesorală nr. 523 din data de 02.10.2019;
- Relevu apartament.

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 Hipodrom. Piața specifică a proprietății este cea a apartamentelor, cu o dinamică în ușoară creștere, pe parcursul ultimilor 48 luni, cu o activitate moderată ca număr al tranzacțiilor.

La data evaluării, piața imobiliară pe acest segment înregistrează un trend în ușoară creștere, ca urmare a numărului moderat spre crescut al tranzacțiilor care se manifestă la nivel național. În urma acestor aspecte, prețurile apartamentelor se mențin la nivelul celor înregistrate în urmă cu 1 an, dar cu o ușoară creștere. Piața chiriilor se află încă la un nivel satisfactor, chiriile variind de la un apartament la altul, în funcție de zonă și de nivelul dotărilor și utilităților disponibile.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Apartamentul ce face obiectul evaluării, este amplasat în cartierul Hipodrom. Zona are caracter preponderent rezidențial. Traficul rutier în zonă este moderat, sistemul rutier fiind 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;
- telefonie fixă și mobilă.

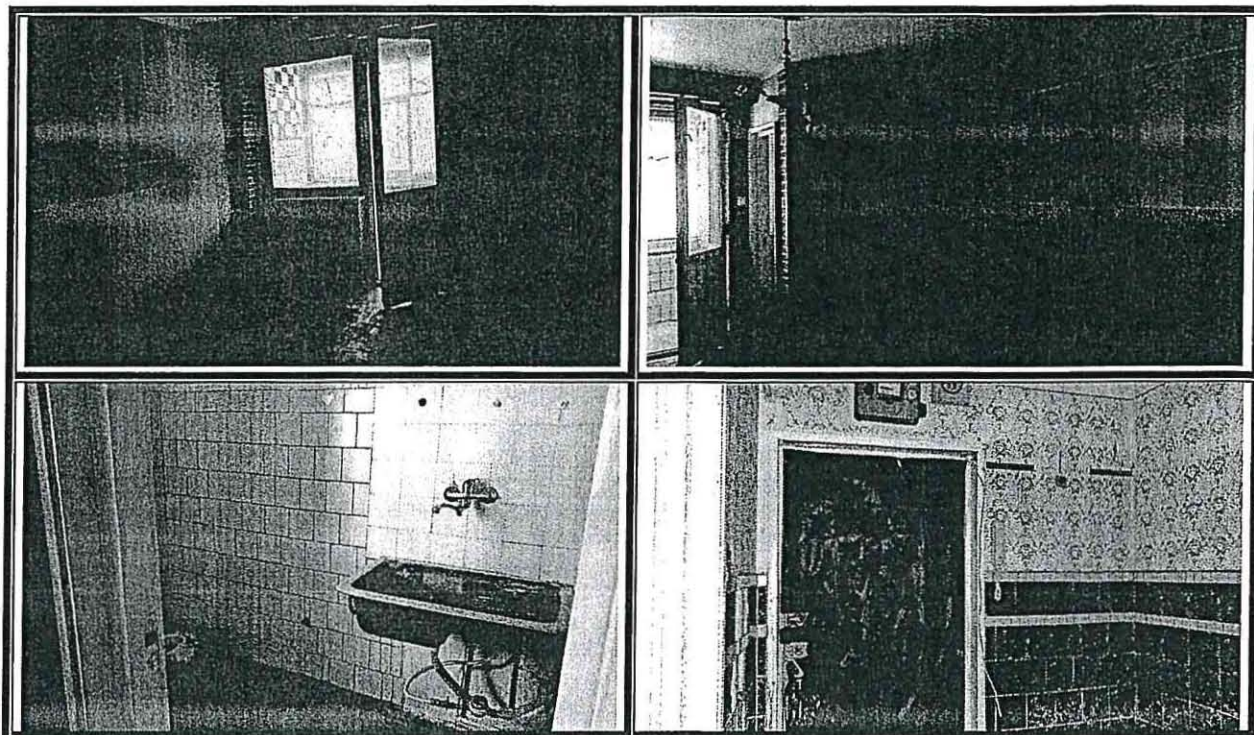
2.4. Descrierea proprietății

Imobilul este amplasat în Brăila, str. Pietății, bl. A3, sc. 1, et. 2, ap. 46.

Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistență: stâlpi și grinzi din beton armat;
- ☞ suprafața utilă: 26,98 mp;
- ☞ închiderea perimetrală: zidărie portantă din cărămidă;
- ☞ acoperișul imobilului: terasă din beton armat;
- ☞ finisajele interioare: inferioare;
- ☞ finisajele exterioare: medii;
- ☞ tamplăria: lemn;
- ☞ utilități: toate utilitățile - debransat;
- ☞ componență: 1 cameră + dependințe.





2.5. Analiza ofertei, a cererii și echilibrul pieței

Analiza cererii

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 bunuri. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei financiare, cerera pentru asemenea proprietăți era în creștere ceea ce a dus la creșterea chiriilor, tarife care se situează și în prezent la nivele relativ ridicate.

Echilibrul pieței

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). Dacă se analizează cererea solvabilă în comparație cu oferta, rezultă că oferta este peste cerere.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2018, 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 1 cameră situat în Brăila, cartier Hipodrom, str. Pietății, bl. A1, în suprafață de 27 mp, în stare bună, amenajat, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 4.444 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Apartament cu 1 cameră situat în Brăila, cartier Hipodrom, str. Pietății, bl. A1, în suprafață de 27 mp, în stare bună, amenajat, la etajul P din 4, este la vânzare la data evaluării cu 5.037 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Apartament cu 1 cameră situat în Brăila, cartier Hipodrom, str. Pietății, bl. A5, în suprafață de 27 mp, în stare bună, amenajat, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.870 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

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:
 - instalație de încălzire cu centrală termică – 4.000 lei
 - tâmplărie PVC cu geam termopan – 2.500 lei
 - ușă metalică exterior – 600 lei / buc
 - parchet laminat – 35 lei / mp
 - gresie – 65 lei / mp
 - faianță – 60 lei / mp
 - mobilier – 7.000 lei, respectiv 2.000 lei și respectiv 2.000 lei

În urma studiului amenajărilor existente în apartamentele comparabile s-a obținut o valoare totală de 17.400 lei pentru amenajările comparabilei 1; 12.400 lei pentru amenajările comparabilei 2 și 12.400 lei pentru amenajările comparabilei 3.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cea mai mică corecție.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexele raportului.





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

**RAPORT EVALUARE APARTAMENT
BRĂILA, STR. PIETĂȚII, BL. A3, SC.1, AP. 46**

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 :

$V_{\text{APARTAMENT}} = 62.900 \text{ lei ; } 2.330 \text{ lei/mp}$

$V_{\text{COTĂ 5/8}} = 39.313 \text{ lei}$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 29.10.2019, 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 atestată 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.



VALOAREA APARTAMENTULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Brăila, str. Pietății, bl. A3, sc. 1, et. 2, ap. 46	Brăila, str. Pietății, bl. A1	Brăila, str. Pietății, bl. A1	Brăila, str. Pietății, bl. A5
Provenienta informatii comparabile		STORIA - PROPRIETAR	STORIA - PROPRIETAR	Cristian - PROPRIETAR
Pret de vanzare (lei/mp)		4.444	5.037	3.870
Conditii ale pietei	azi	la oferta	la oferta	la oferta
Corectie *		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		4.000,00	4.533,33	3.483,33
Drepturi proprietate transmise	cota indiviza 5/8	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		3.200,00	3.626,67	2.786,67
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		3.200,00	3.626,67	2.786,67
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		3.200,00	3.626,67	2.786,67
Restrictii de utilizare	fara	fara	fara	fara
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		3.200,00	3.626,67	2.786,67
Cheltuieli dupa cumparare		0	0,00	0,00
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3.200,00	3.626,67	2.786,67
Corectii pentru:				
Amplasament		la fel	la fel	la fel
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Suprafata (mp)	26,98	27,00	27,00	27,00
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Utilitati	exista in bloc dar ap este debransat	da	da	da
Corectie		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie		-320,00	-362,67	-278,67
Etaj	2 din 4	4 din 4	P din 4	4 din 4
Corectie		10,00%	5,00%	10,00%
Valoare corectie		320,00	181,33	278,67
Stare tehnica amenajari	stare nesatisfacatoare	stare buna: convector, faianta, gresie, termopan, parchet laminat, tamplarie interioara, usa metalica exterior	stare buna: convector, faianta, gresie, termopan, parchet laminat, tamplarie interioara, usa metalica exterior	stare buna: convector, faianta, gresie, termopan, linoleum, tamplarie interioara, usa metalica exterior
Corectie***		-17.400	-12.400	-12.400
Valoare corectie		-644,44	-459,26	-459,26
NUMAR TOTAL DE CORECTII		1,00	1,00	2,00
TOTAL CORECTIE BRUTA		1.284,44	1.003,26	1.016,59
TOTAL CORECTIE NETA		-644,44	-640,59	-459,26
PRET CORECTAT		2.555,56	2.986,07	2.327,41
Valoare apartament(lei/mp) rotunjit		2.330		
Valoare apartament (lei) rotunjit		62.900		
Valoare cota 5/8 (lei)		39.313		

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a marjei de negociere stabilita cu vanzatorul

***corectia sa stabilit in urma analizei costurilor amenajarilor