

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 682**

**din 25.11.2021**

**Privind:** Aprobarea vânzării în condițiile Legii nr.85/1992 coroborat cu Decretul Lege nr. 61/1990 și Legea nr.244/2011, a apartamentului nr. 24 situat în Brăila, str. Călugăreni nr. 11, bloc B22, scara 2, etaj 1.

**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. 24 situat în Municipiul Brăila, str. Călugăreni nr. 11, bloc B22, scara 2, etaj 1, în cuantum de **260.000 lei**, apartament compus din 3 camere cu o suprafață utilă de 73,50 mp, și un balcon în suprafață de 4,50 mp, beneficiari fiind

, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Contractul de vânzare – cumpărare având ca obiect apartamentul nr. 24 situat în Municipiul Brăila, str. Călugăreni nr. 11, bloc B22, scara 2, etaj 1, 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 cumpărător.

**Art.3** În cazul în care solicitantul 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 cumpărător, a dreptului de folosință asupra cotei indivize de teren în suprafață de 20,73 mp, reprezentând 3,73 % 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.

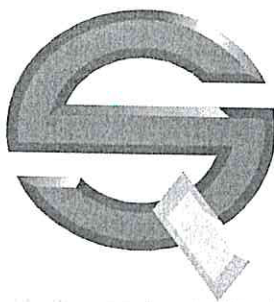
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**ADRIAN – MIHAI GOANȚĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

ANEXA LA HCLM HR, 682/25.11.2021.



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](mailto:office.sa@sierraquadrant.ro)

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



Â



# RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 122 / 06.10.2021

## APARTAMENT

SITUAT ÎN BRĂILA, STR. CĂLUGĂRENI, NR. 11, BL. 22, SC. 2, ET. 1, AP. 24

PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA  
DESTINATAR: C.L.M. BRĂILA  
CHIRIAȘ :

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU

OCTOMBRIE 2021





Către,

**Consiliul Local Municipal Brăila**

Vă transmit anexat raportul de evaluare detaliat al apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA, situat în Brăila, str. Călugăreni, nr. 11, bl. B22, sc.2, et.1, ap. 24.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 06.10.2021, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv Lazăr Viorel Adrian.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 17.09.2021 + 06.10.2021. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 06.10.2021. 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 06.10.2021, este de:

**$V_{\text{APARTAMENT}} = 260.000 \text{ lei} ; 3.540 \text{ lei/mp}$**

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





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

## RAPORT EVALUARE APARTAMENT

13702/11.10.2021

### CERTIFICAREA VALORII

Duc Nica  
11.10.2021

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 2020 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





**CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII**

**Obiectul evaluării**

Obiectul lucrării de evaluare îl constituie apartamentul situat în Brăila, str. Călugăreni, nr. 11, bl. B22, sc.2, ap. 24., din patrimoniul C.L.M. BRĂILA.

**Scopul evaluării**

Scopul evaluării, este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 06.10.2021, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv Lazăr Viorel Adrian.

**Definirea valorii și data estimării**

Baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor, corespunzătoare anului 2020 și primei jumătăți a anului 2021. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 06.10.2021.

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 întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2020:

- 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 2020 se pot preciza următoarele:

**VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor ANEVAR ediția 2020,) 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:

1) *abordarea prin comparația vânzărilor* 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.

**4. Modul de exprimare al valorii**

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

**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;



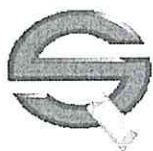
- ca urmare a solicitării clientului, evaluarea a fost făcută pentru apartamentul în starea în care acesta a fost preluat de către chiriaș, fără a se ține cont de amenajările făcute de către acesta. Starea apartamentului la acea dată a fost probată cu poze, precum și din declarațiile chiriașului și ale reprezentanșilor 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 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 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 06.10.2021, în vederea vânzării către titularul contractului de închiriere, respectiv Lazăr Viorel Adrian."*, 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](http://www.olx.ro), [www.la-jumate.ro](http://www.la-jumate.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.homzzz.ro](http://www.homzzz.ro), [www.zf.ro](http://www.zf.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.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. 10017 din data de 08.05.2019

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 Buzăului.

Piața specifică a proprietății este cea a apartamentelor, cu o dinamică în stagnare, pe parcursul ultimelor 48 ani, cu o activitate moderată ca număr al tranzacțiilor.

La data evaluării, piața imobiliară pe acest segment înregistrează un trend în stagnare pe fondul epidemiei cauzate de COVID-19, dar la fel ca în cazul crizei din 2008, efectele se văd puțin mai târziu. În urma acestor aspecte, prețurile apartamentelor se mențin la nivelul celor înregistrate la începutul anului 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 din cauza lipsei vizionărilor, dar și din cauza nesiguranței economice.

**2.3. Informații despre zonă și amplasament**

Apartamentul ce face obiectul evaluării, este amplasat în zona Buzăului, pe str. Călugăreni. Zona are caracter preponderent rezidențial. Traficul rutier în zonă este limitat, 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 mediata apropiere.

Utilitățile amplasamentului:

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

**2.4. Descrierea proprietății**

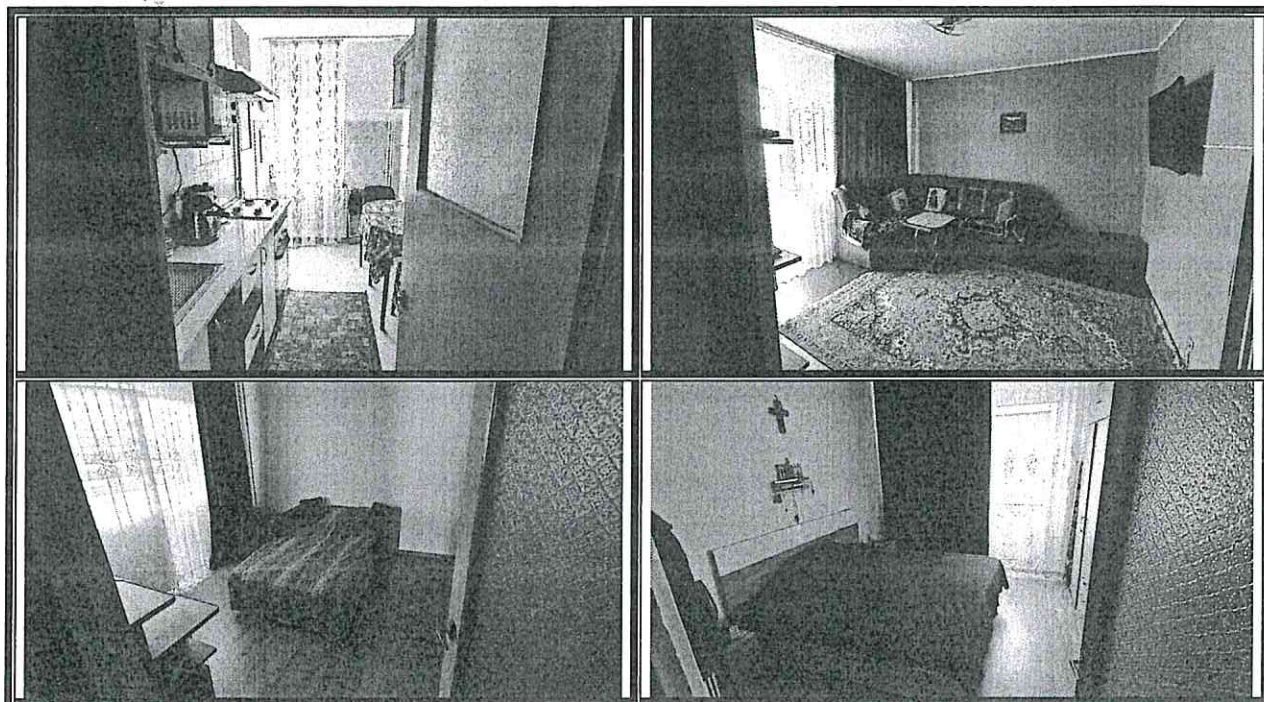
Imobilul este amplasat în Brăila, str. Călugăreni, nr. 11, bl. B22, sc.2, et.1, ap. 24.

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: 73,50 mp;
- închiderea perimetrală: B.C.A. și prefabricate din beton armat;
- acoperișul imobilului: terasă din beton armat;
- finisajele interioare: inferioare;
- finisajele exterioare: inferioare;
- tamplăria: lemn;
- utilități: toate utilitățile;
- compartimentare: 3 camere și dependințe



## **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 mult mai sustenabile.

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul pandemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor. Astfel, după un avans de 1,8% în martie, indicele Imobiliare.ro a consemnat, în ultimele 30 de zile, un recul de 1,7% în întreaga țară, de la 1.391 de euro pe metru pătrat util, la 1.367 de euro pe metru pătrat. Această tendință generală de scădere nu a fost valabilă, însă, și în marile orașe, unde, în cele mai multe cazuri, valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de martie (în ciuda unor scăderi consemnate pe câte un segment de piață, adesea cel vechi).

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 2020, 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 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, zona Buzăului – str. G-ral David Praporgescu, B14, în suprafață de 70 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 4.243 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

**COMPARABILA 2:** Apartament cu 3 camere situat în Brăila, zona Buzăului, în suprafață de 76 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 3.908 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

**COMPARABILA 3:** Apartament cu 3 camere situat în Brăila, zona Buzăului – str. Simion Bărnuțiu, suprafață de 76 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 4 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 4.071 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





licitarea corectiilor:

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;

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;

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 – 6.500 lei
- tâmplărie PVC cu geam termopan – 5.000 lei
- uși interioare PVC – 3.300 lei
- uși interioare lemn – 0 lei
- ușă metalică – 600 lei / buc
- parchet laminat – 35 lei / mp
- gresie – 65 lei / mp
- faianță – 60 lei / mp
- diverse amenajări (placări exterioare, rulouri exterioare, aer condiționat, etc.) – 3.000 – 4.000 lei.

În urma studiului amenajărilor existente în apartamentele comparabile s-a obținut o valoare totală de 24.900 pentru amenajările comparabilei 1 ; 25.200 lei pentru amenajările comparabilei 2 și 24.400 lei pentru amenajările comparabilei 3 .

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

sfârșurarea 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 piață a apartamentului supus evaluării, următoarea valoare :

**$V_{\text{APARTAMENT}} = 260.000 \text{ lei ; } 3.540 \text{ lei/mp}$**

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 06.10.2021, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

1. Anghel Dan Expert evaluator atestat ANEVAR

2. 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 SEDINȚĂ**