

RAPORT DE EVALUARE

NR. 7 / 03.02.2020

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 4, sc A, etaj I, ap. 3, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *31.01.2020*

Curs lei/EURO = 4,7790

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEAVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str. Câmpul Frumos nr.5, bloc 4, sc A, etaj I, ap.3, jud Covasna, proprietatea Mun. Sf. Gheorghe, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 31,61 mp, situat la etajul I al unui imobil de tip vilă, edificat în anul 1962 în regim de P+1E, înscris în Extrasul CF nr.29792-C1-U3 cu nr.cerere 1975/28.01.2020 având nr.top 29792-C1-U3 UAT Sf.Gheorghe, *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 31.01.2020. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7790, stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu include TVA

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	8.670 EURO echivalent 41.430 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

SINTEZA EVALUĂRII

- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL SF.GHEORGHE						
Nume proprietar	Municipiul Sf.Gheorghe						
Proprietate	Existentă						
Tip proprietate evaluata	Rezidențială						
Subtip proprietate	Apartament						
Cod postal	520092						
Adresa proprietatii	Jud.Covasna						
Carte Funciara nr.	29792-C1-U3 cu nr. cerere 1975/28.01.2020						
Numar cadastral	29792-C1-U3						
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF nr .29792-C1-U3 cu nr cerere 1975/28.01.2020						
Dreptul de proprietate	Construcție: Drept deplin						
	Teren în diviziune,						
Utilizare existentă constatată	Rezidențială						
Tip constructiv (structura)	Căramidă						
Anul construirii	Anii 1962						
Stare tehnică a construcției	Necesita renovare exterioara si interioara						
Nivel (apartamente)	Etajul -I						
Nivel de finisare	Medii						
Suprafete (mp)	Apartament	Au	31,61 mp				
	Anexe	Ad	nu				
	Balcon		nu				
	Teren	St	3034/24300				
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,7790						
Data inspectiei	31.01.2020						
Data de referinta a evaluării	31.01.2020						
Valoare abordare prin venit	8.240	Euro					
Valoare abordare prin cost	nu s-a aplicat	Euro					
Valoare abordare prin comparații	8.670	Euro					
VALOAREA de piață recomandată, din care:	8.670	LEI	41.430	EURO			
-Valoare constructie/constructii	8.670	LEI	41.430	EURO			
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)	1311	LEI /mp	274	EURO/mp			
-valoare unitara teren		Lei	Euro				
		Lei/mp	Euro/mp				
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	• 100%					
OBSERVATII SPECIALE							
Localizare	Urban						
Nivel de activitate a pieței	Mediu						

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zon periferica,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrica, apa, canalizare</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de locatar Herman Lorand</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu sunt</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko




TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR
	Nr. 16018
	Parafa
	Nr. 16018 valabila 2020
Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
Adresa evaluatorului	- Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov - Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Sf.Gheorghe
Adresa	Mun. Sf . Gheorghe , str 1 Decembrie 1918 nr.2, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere si dependinte situat la etajul I al unui imobil edificat in anul 1962 in regim de P+1E, cu suprafata utila de 31,61 mp, cote parti comune 1108/8879 si cote teren 3034/24300 inregistrat in Extrasul CF 29792- C1-U3 cu nr. cerere 1975/28.01.2020
	Proprietar
	Municipiul Sf. Gheorghe
	Adresa proprietatii
	Mun.Sf.Gheorghe, str Campul Frumos nr.5, bloc4, sc A, etaj I , ap. 3, jud. Covasna
Conditii limitative deosebite	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	8.670 EURO echivalent 41.430 LEI
--	-------------------------------------

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUĂRII
	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
	31.01.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.7790 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezenta dnei Herman Lorand

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29792-C1-U3 cu nr cerere 1975/28.01.2020 partea I:
	Nr.top 29792- C1-U3 , cu supr. utila de 31,61 mp, cote parti comune 3034/24300 si cote teren 1108/8879 , ap 3 – compus din camera de zi cu 10,85 mp, dormitor 10.85 mp, bucatarie 3,84 mp, baie 3,10 mp, hol 2,97 mp, Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29792-C1-U3 cu nr cerere 1975/28.01.2020 partea II:

		Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare prin licitație, cota actuală 1/1 Proprietar - Municipiul Sf.Gheorghe Inscrieri privitoare la sarcini : Nu sunt Temei legal: Extras CF nr . 29792-C1-U3 cu nr cerere 1975/28.01.2020
	Mentiuini speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentiuini 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Su – 31,61 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de locatar d-na Herman Lorand
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Campul Frumos Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidential cu blocuri tip vila in regim de P+1E - Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. - Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare la distanta de cca 3km - Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 7 km - Institutii de cult: biserica la dist de cca 10 km - Institutii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km - Altele: administratie locala la cca 10 km
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: existentă - Rețea de apă: existenta - Rețea de termoficare: nu - Rețea de gaze naturale: nu, - Rețea de canalizare: existenta - Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	- Poluare fonica medie - Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	- Linistit - Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – periferică Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	- Imobil , regim de înălțime P+1E - Etaj -I
	ANUL PIF	Anul 1962
	CARACTERISTICI	- Fundatia: beton armat; - Structură: cărămidă

	▪ Închideri perimetrale si compartimentari: cărămidă ▪ Acoperiş: sarpanta lemn, învelitoare țiglă , acoperis deteriorat, necesita reparatii ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica ▪ Finisaje medii

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 31,61 mp ;
TIP APARTAMENT	decomandat,
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn ▪ Usa la intrare:metalica
FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➢ Pardoseala – parchet laminat in camere , gresie pe hol, baie si bucatarie ➢ Pereti : zugraveală lavabila si placări cu faianta în baie si bucătărie ➢ Apartament partial renovat pe cheltuiala locatarului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : sobă de teracotă pe lemne
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuinte din Mun.Sf.Gheorghe - Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1960-62 din zona periferică al municipiului, Câmpul Frumos , fostele locuinte ale fermei , zona slab cotate pe piata imobiliara - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate in zonele mai slab cotate ale Mun. Sf.Gheorghe variaza între 8.600– 27.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate inlcude logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 275

		euro/mp in zona in care se gaseste subiectul evaluat – zona periferică – Câmpul Frumos
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 8600 – 27.000 euro/mp
	CERERI SIMILARE	Cererea pe piață în zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pietei studiate. Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .
	ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 8.600 euro ▪ Maxim: 27.000 euro
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 167 euro ▪ Maxim: 200 euro
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE	SEV 100 – Cadrul general
	SEV 102 – Implementare
	SEV 103 – Raportarea evaluării
EDIȚIA 2016	SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
	GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar* ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- **utilizare comercială – inadecvată**
- utilizare office: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- **utilizare comercială – nu**
- utilizare office– da

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerații cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize, etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natură fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștința de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

15.1 Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

Deoarece pe piața specifică există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc...) iar informațiile comparabilelor existente sunt suficiente pentru a aplica cu acuratețe această metodă, pentru a estima Valoarea de Piață a proprietății subiect am ales abordarea prin piață.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piață.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	8.670 Euro echivalent 41.430 Lei
---	---

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **167 Euro/lună**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate, din chirie.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	8.240 EURO echivalent 39.380 LEI
---	---

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

Valoarea de piață 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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în

- care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabile oferte apartamente

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-41-m-parter-licitatie-publica-IDhmgh.html#4b3dec13b0>

<https://www.storia.ro/oferta/zona-central-apartament-2-camere-54m-et-3-licitatie-publica-IDhUe6.html#4b3dec13b0>

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-IDgxc2.html#4b3dec13b0>

Comparabile chirii

<https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/sfantu-gheorghe/>

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-sfantu-gheorghe-IDdhJcd.html#9e6696c085>

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-apartament-sfantu-gheorghe-IDd6dOb.html#9e6696c085>

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament cu 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **31.01.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7790 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **abordarea prin PIATA 41.430 lei echivalent 8.670 euro**
- **abordarea prin VENIT 39.380 lei echivalent 8.240 euro**

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm ca abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în preț valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

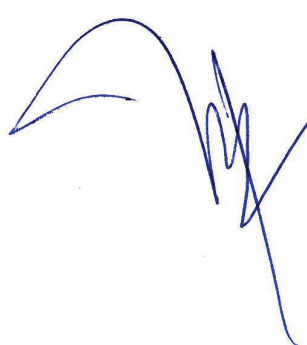
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piața.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

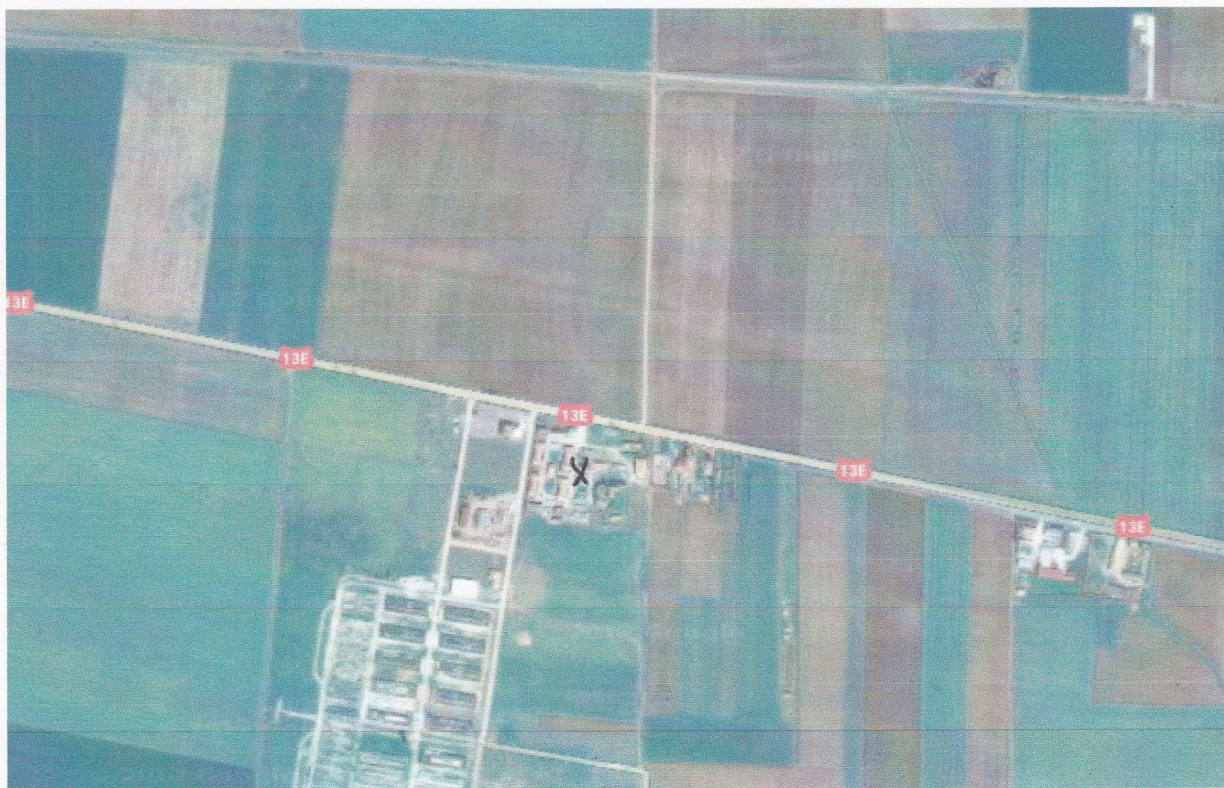
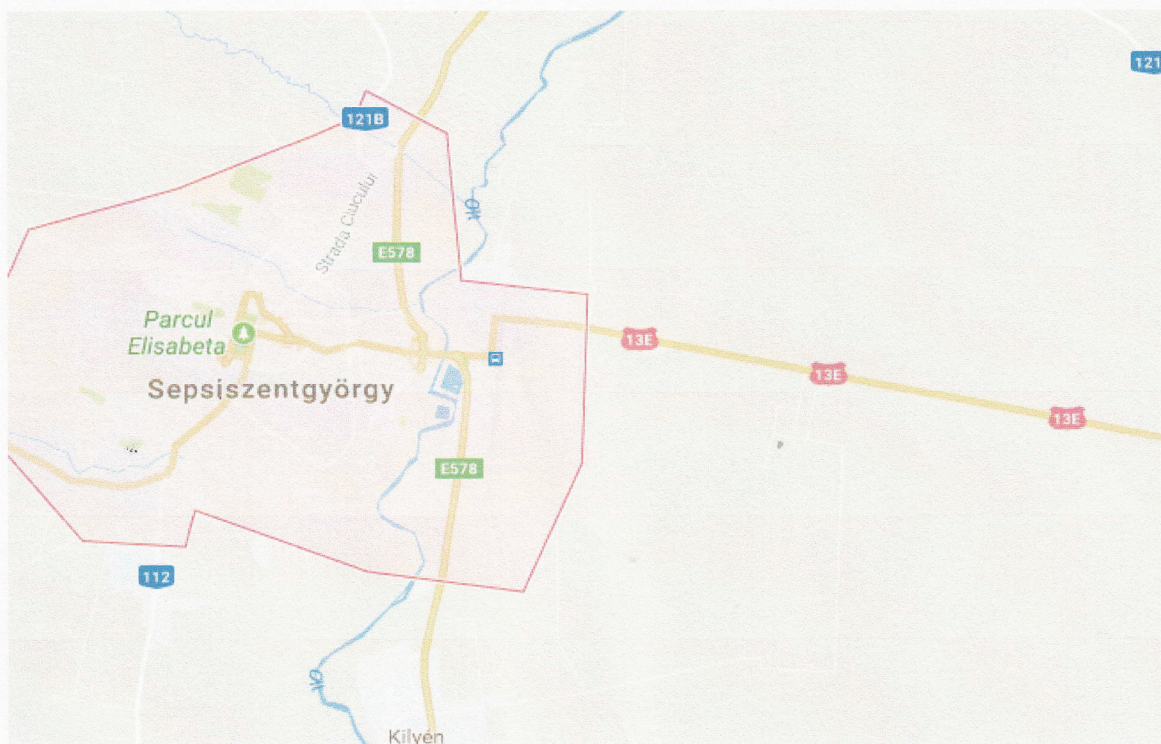
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluare necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	8.670 Euro echivalent 41.430 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

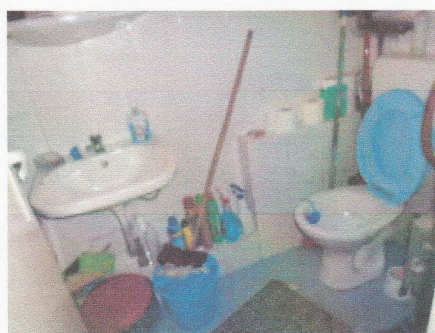
Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE



Anexe calcul

Anexa A				
			EURO=	4.7790
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	16320	26840	22000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOC	5%	13872	22814	19800
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		13872	22814	19800
Dreptul de proprietate trans	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		13,872	22,814	19,800
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		13872	22814	19800
Condiții de piață	ianuarie 2020	ianuarie 2020	ianuarie 2020	ianuarie 2020
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		13,872	22,814	19,800
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , Câmpul Frumos	Sfantu Gheorghe , zona mediana	Sfantu Gheorghe , zona mediana	Sfantu Gheorghe , cartierul Ciucului
Ajustare %		-20	-20	-25
Ajustare		-2774	-4563	-4950
PREȚ AJUSTAT		11098	18251	14850
Caracteristici fizice				
Data PIF	1962	1985	1985	1997
Ajustare %		-15.0	-15.0	-20.0
Ajustare		-1665	-2738	-2970
Regim de înălțime bloc	P+1E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	etaj 1	4	3	1
Ajustare (%)		3.0	2.0	0.0
Ajustare		333	365	0
Suprafata utila apartament (mp)	31.61	41	54	39
diferenta suprafata mp		-9	-22	-7
Ajustare		-2542	-7567	-2814
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	0	0
Finisaje	finisaje medii , pardoseli parchet si gresie, tamplarie exterioara din PVC si usa intrare metalica , usi interioare noi ,baie , lucrari necesar de executat refacerea canalizarii, si renovarea baii(finisajele existente efectuate pe costul chirasului)	finisaje medii partial renovate , tamplarie exterioara PVC ,	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,

Ajustare		-700	-1500	0
Sistem incalzire	soba de teracota veche , pe lemne	fara incalzire	centrala termica si bransament la gaz	fara incalzire
Ajustare		0	-1000	0
Balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		-400	-400	-400
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-4973	-12840	-6184
PREȚ AJUSTAT		6124	5411	8666
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6,124	5,411	8,666
Nr ajustari aplicate		6	7	4
Ajustare totală brută		8,414	18,133	11,134
Ajustare totală brută în		60.65%	79.48%	56.23%
Comparabila aleasa (minim corectia totala	COMPARABILĂ C	ajustare minima	56.23%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	8,666			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	8,670			
Valoare lei	41,430			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile în functie de zona de interes tranzactional fata de prop. de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative in functie de diferentele de varsta fata de proprietatea evaluata,			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comp. pentru diferentele de nivel mai favorabile fata de proprietatea evaluata. Pe piata cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2 iar cele mai slab cotate sunt cele de la ultimul etaj urmat de parter.Pe aceste considerente se aplica procentele de ajustare			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	nu s-au aplicat ajustari			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile differentiate in functie de finisajele de care dispun in comp. cu prop. de evaluat			
Sistem incalzire	s-a aplicat o ajustare negative de cca 1000 euro la comp B deoarece dispune de CT proprie			
Balcon	nu s-au aplicat ajustari			
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari			
blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari			

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

storia
Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Anunturi internationale

Contul meu
Adauga anunt

Inapoi la cautare > Apartament de vanzare > Covasna > Sfantu Gheorghe (comuna) > Sfantu Gheorghe > Alea Crinului

Apartament- 2 camere- 41 m² - Parter | Licitatie publica
78 018 RON
398 €/m²

Covasna (judet), Alea Crinului







George
0 740 021 211

Numele Tau *
E-mail *
Numarul tau de telefon

☐ Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)
☐ Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 41 m²

Suprafata utila (m²): 41

Numarul de camere: 2

Descriere anunt

Apartament rezidential compus din 2 camere si o suprafata utila de 42mp. Este amplasata intr-un bloc de locuinte in regim P+4. Apartamentul este situat la parter. Constructia a fost edificata dupa anul/in anul 1985. Are fundatia din beton armat, iar acoperisul este de tip terasa Termo si hidroizolata. Apartamentul este locuibil, are centrala proprie de incalzire si geamuri termopane. Proprietatea beneficiaza de toate utilitatile de la municipalitate. Proprietatea in cauza este situata la aproximativ 1,5km de centrul orasului Sfantu Gheorghe. Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu Scoala fenerala nr.10, Spatii comerciale, gradinita. Proprietatea are acces la cile de transport in comun. Toate statiile se afla la 5 minute de mers pe jos departare.

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-41-m-parter-licitatie-publica-IDhmgh.html#4b3dec13b0>

COMPARABILA B

storia Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Anunturi internationale ▾ Contul meu Adauga anunt

Inapoi la cautare ▾ Apartament de vanzare ▾ Covasna ▾ Sfantu Gheorghe (comuna) ▾ Sfantu Gheorghe

Zona Central - Apartament 2 camere - 54m² - Et. 3 | Licitatie publica
Covasna (judet), Sfantu Gheorghe

128 263 RON
497 €/m²



George
0 740 021 211

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
es dori sa obtin mai multe informatii
inaltze de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)@olx.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 54 m²
Piata: locuinta noua

Suprafata utila (m²): 54

Numarul de camere: 2

Descriere anunt

Proprietatea este amplasata pe strada Luceafarului in localitatea Sfantu Gheorghe. Apartamentul este situat la etajul 3 intr-un imobil cu regim de inaltime P+4. Apartamentul este format din 2 camere si dependinte, acestea fiind dispuse pe o suprafata utila de 50 mp si un balcon in suprafata de 4 mp.

<https://www.storia.ro/oferta/zona-central-apartament-2-camere-54m-et-3-licitatie-publica-IDhUe6.html#4b3dec13b0>

COMPARABILA C

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Anunturi internationale Contul meu Adauga anunt

Inapoi la cautare • Apartament de vanzare • Covasna • Sfantu Gheorghe (comuna) • Sfantu Gheorghe

Apartament
Covasna (judet), Sfantu Gheorghe



22 000 €
564 €/m²

 kiss
0 751 910 007

OFERTA DE AFACERE

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)@olx.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 39 m² Suprafata utila (m²): 39 Numarul de camere: 2
Piata: locuinta utilizata Compartimentare: semidecomandat Anul constructiei: 1997
Etaj: 1

Descriere anunt

Apartament 2 camera nerenovat cartier ciucului spate bertis et 1terasa mare Sfantu Gheorghe

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-IDgxc2.html#4b3dec13b0>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

apartament

Apartamente - Garsoniere de închiriat • 2 camere

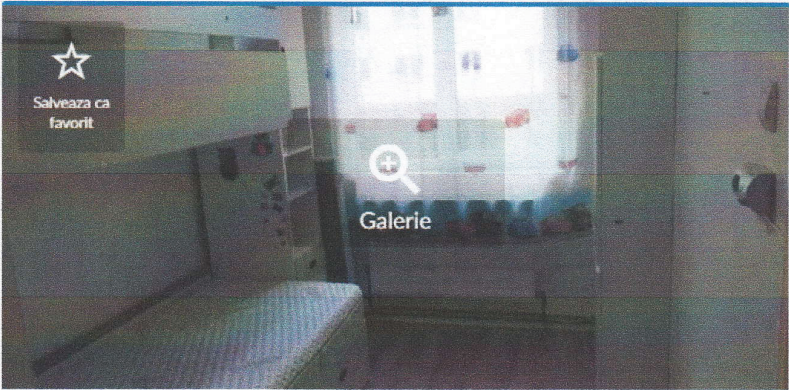
Sfântu Gheorghe 28 Ian

167 €

☆

<https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/sfantu-gheorghe/>

COMPARABILA B



Salveaza ca favorit

Galerie

170 €

Trimite mesaj

0747 926 814

Sfântu Gheorghe, județ Covasna
Vezi pe harta

Gunther

Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Inchiriez apartament 2 camere Sfântu Gheorghe

Sfântu Gheorghe, județ Covasna Adaugat de pe telefon La 12:35, 29 ianuarie 2020.
Numar anunt: 196317681

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	31 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	Parter		



Cardigan fara inchider

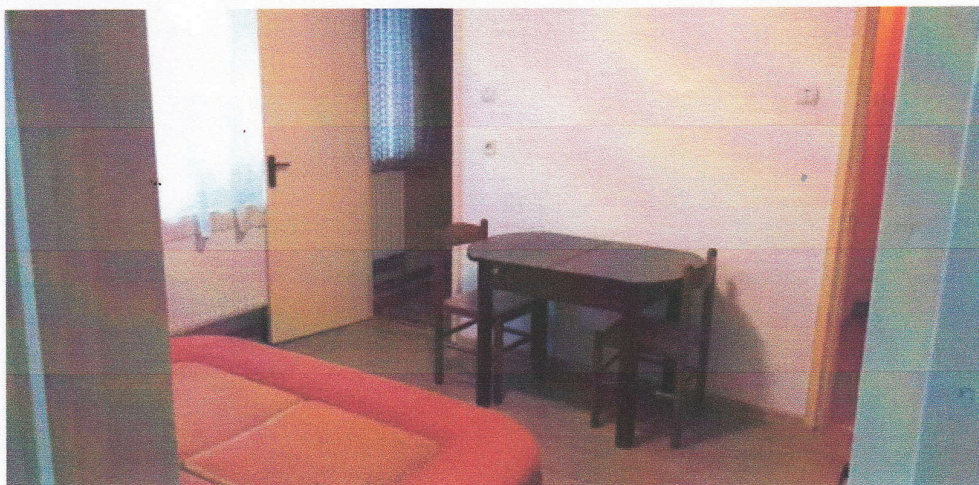
Mango

199.99 RON

Apartament 2 camere mobilat si utilat in zona linistita cu spatiu Verde in fata blocului.
Are parcare si scoala si magazinele sant la doua minute de mers pe jos.

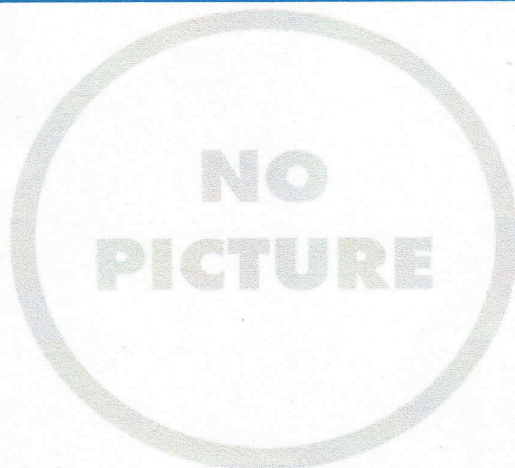


Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru **Android, iOS**



<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-sfantu-gheorghe-IDdhJcd.html#9e6696c085>

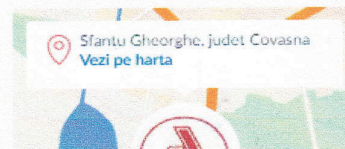
COMPARABILA C



200 €

Contact prin Storia.ro

0729 539 539



Sfântu Gheorghe, județ Covasna
Vezi pe harta

Salagean Vasilica

Pe site din feb 2015

Inchiriere Apartament, Sfantu Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 15:09, 3 februarie 2020, Numar anunt: 193575419

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Raporteaza



Blugi cu talie inalta 724

Levi's

289 99 RON



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	65 m²	Etaj	4

Inchiriere apartament nemobilat in Sfantu Gheorghe . Apartamentul este situat la etajul 4 din 4, are 2 camere, 1 bai, este decomandat si are o suprafata utila de 65 mp. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru alte detalii sau sa stabilim impreuna o vizionare.

Anuntul Inchiriere Apartament, Sfantu Gheorghe este adaugat de pe Stora.ro.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-apartament-sfantu-gheorghe-IDd6dOb.html#9e6696c085>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29792-C1-U3 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **1975**
Ziua **28**
Luna **01**
Anul **2020**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, Nr. 5, Bl. 4, Sc. A, Et. I, Ap. 3, Jud. Covasna
Părți comune: terenul aferent blocului cu trotuarul de garda în suprafața de 243 mp podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrarea principală, casa scării coloanele principale ale utilitatilor

Nr crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29792-C1-U3	-	31,61	1108/8879	3034/2430 0	APARTAMENT 3 cu 1 camera de zi cu 10,85 mp, dormitor 1 cu 10,85 mp, bucatarie cu 3,84 mp, baie cu 3,10 mp, hol cu 2,97 mp, evidentiat în cf. colectiv nr. 29792-C1 Sf. Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5261 / 27/02/2013		
Hotărâre nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf. înch. nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 29792 C1/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	