

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

situată în Sf.Gheorghe, str.Korosi Csoma Sandor, nr.5, județul
Covasna



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 10 februarie 2021

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară, reprezentată de SPAȚIU DE BIROU, situată în Sf.Gheorghe, str.Korosi Csoma Sandor, nr.5, județul Covasna.

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietății imobiliare studiate. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Februarie 2021, Sf.Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2.	CERTIFICAREA.....	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
3.2.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
3.3.	IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	5
3.5.	MONEDA EVALUĂRII	5
3.6.	SCOPUL EVALUĂRII	5
3.7.	TIPUL VALORII	6
3.8.	DATA EVALUĂRII	6
3.9.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12.	TIPUL RAPORTULUI	8
3.13.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
4.	PREZENTAREA DATELOR	10
4.1.	IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
4.2.	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
6.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	13
7.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	13
7.1.	ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI	13
7.1.1.	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	13
7.1.2.	ABORDAREA PRIN VENIT.....	15
7.1.3.	ABORDAREA PRIN COST	16
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
9.	ANEXA 1 – COMPARABILE.....	18
10.	ANEXA 2 – DOCUMENTE	24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de SPAȚIU DE BIROU, situată în Sf.Gheorghe, str.Korosi Csoma Sandor, nr.5, județul Covasna;



Zonă/ utilități: zona centrală a localității;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii chiriei de piață a proprietății în scopul închirierii acesteia;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE , cu sediul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, județul Covasna, având CIF 4404605,

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (domeniu public);

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Data inspecție: 10 februarie 2021. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 10 februarie 2021. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

Data emiterii raportului: 01 martie 2021

Rezultatele evaluării:

**VALOAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

6 EUR/mp/lună echivalent cu 29 RON/mp/lună

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator KUNA ADRIENE Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2020;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.6, et.IV, județul Covasna
- Telefon: 0744.452.616;
- E-mail: adrienekuna@gmail.com.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE , cu sediul social în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, județul Covasna, având CIF 4404605;

3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de SPAȚIU DE BIROU, situată în Sf.Gheorghe, str.Korosi Csoma Sandor, nr.5, județul Covasna.

Imobilul nu poate fi confundat cu o altă proprietate, acesta identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. de carte funciară unică.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE (domeniu public).

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii chiriei de piață a proprietății în scopul închirierii acesteia.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (secțiunea 30), astfel:

< Valoarea de piață reprezintă 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.>

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 10 februarie 2021.

Data evaluării – 10 februarie 2021, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,8744 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 01 martie 2021.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența reprezentantului proprietarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietăților, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2020	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;

De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:

- Extras de Carte Funciară pentru informare
- Relevu

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 actele de proprietate sunt valabile și se pot 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.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își

asumă responsabilitatea în privinței acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat 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 autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
- Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini;
- Prezenta lucrare a fost întocmită în baza datelor puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost identificate ipoteze speciale.

3.12. TIPUL RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare 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.

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.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau

divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este o proprietate imobiliară, SPAȚIU DE BIROU, situată în Sf.Gheorghe, str.Korosi Csoma Sandor, nr.5, județul Covasna.

La data inspecției proprietatea imobiliară a fost regăsită la adresa menționată și cu caracteristicile specifice prezentate la descrierea proprietății. Dreptul de proprietate este intabulat în Cartea Funciară; nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente care ar atesta contrar afirmația anterioară.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

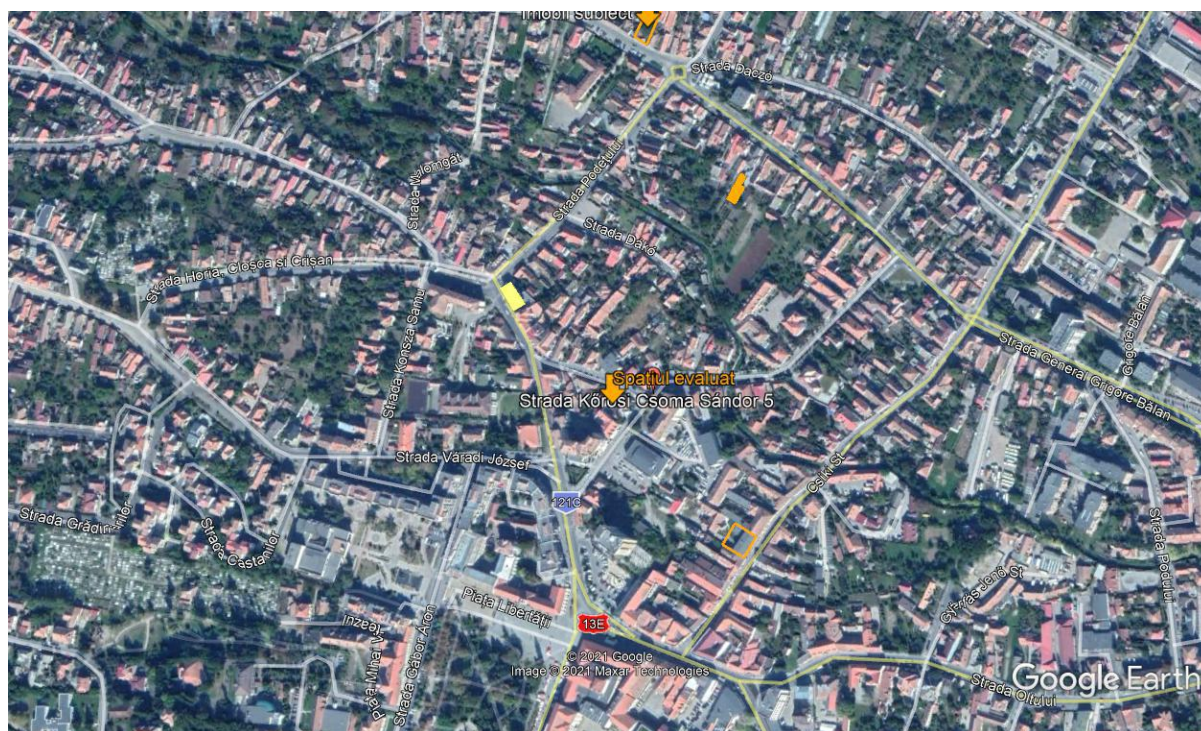
Conform extrasului de carte funciară anexat nu sunt menționate sarcini, raportul de evaluare este întocmit în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini.

Proprietarul imobilului subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (domeniu public), conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și prezentate în cadrul capitolului [3.8.](#)

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat în zona centrală a localității, având acces direct din strada Martinovics Ignac.

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități. Municipiul Sfântu Gheorghe este străbătut de râul Olt, în care se varsă râurile Porumbele, Debren și Sâmbrezi. Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textile și de confecții, a mobilei, a procesării laptelui și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și în turism.



Sursa: Google Earth (reprezentările grafice sunt orientative, pentru a vedea forma exactă a terenului se recomandă consultarea documentației de cadastru respectiv planul de situație).

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE CLĂDIRE	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	24043
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	798/1
	ANUL CONSTRUIRII	n/a
	REGIM DE ÎNĂȚIME	P
	GAZE	DA - există bransament/ funcțional
	APĂ	DA - există bransament/ funcțional
	CANALIZARE	DA - există bransament/ funcțional
	ELECTRICITATE	DA - există bransament/ funcțional
	TERMOFICARE	DA - centrală termică
	STRUCTURĂ	cărămidă
	ACOPERIȘ	chesoane, tablă
	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	cărămidă
	COMPARTIMENTĂRI	cărămidă
	PLANȘEE	beton
	FINISAJE	Pardoseli: gresie, Pereți: zugrăveală simplă, placări faianță în grupul sanitar; Tâmplărie exterioară:PVC cu geam TP; Tâmplărie interioară: uși din lemn
	FINISAJE	inferioare
	SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CLĂDIRE	327,87 mp (conform schiță)
	SUPRAFAȚA UTILĂ SPAȚII SUBIECT	36,69 mp (conform schiță)
	OBSERVAȚII	Conform solicitării clientului se va estima valoarea chiriei de piață numai pentru spațiile prezentate evaluatorului cu ocazia inspecției.

Studiu foto efectuat în data de 10 februarie 2021



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca “un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei” sau “o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop” conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip comercial/birou.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zonă centrală.

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Piața imobilelor similare este una tot mai căutată în ultimii ani, astfel pot fi identificate destule comparabile. Analizând informațiile de pe site-urile de specialitate, s-au identificat oferte de închiriere pentru imobile similare în zona studiată. Aceste comparabile sunt ofertate la data evaluării și sunt prezentate în continuare:

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ						
PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR						
Elemente de comparație	Propr. SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5
Suprafață (mp)	37	27	80	22	31	420
Chirie (Eur)		190	590	130	246	2.500
Chirie (Eur/mp)		7,0	7,4	5,9	7,9	6,0
Condiții de piață	10 februarie 2021	similare	similare	similare	similare	similare
Localizare	SF.GHEORGHE, STR.KOROSI CSOMA SANDOR, NR.5	n/a	str.Kossuth Lajos	str.Fânului	str.Jozef Bem	str.Varadi Jozsef
Finisaje	inferioare	medii	inferioare	medii	medii	superioare
Poziționare	central	central	central	central	ultracentral	semicentral/slab
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate	toate	toate

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. telefon).

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”
(Paragraful 35 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

7.1.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație și includ:

drepturi de proprietate transmise, motivațiile cumpărătorilor și ale vânzătorilor, condiții de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării/ofertării, amplasare, caracteristici fizice și juridice.

Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate și care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare, identificate în capitolul analiză de piață.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu imobilul subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

EVALUAREA CHIRIEI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	SPAȚII DE BIROU			
		COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Chirie (Eur/mp)	0	7,0	7,4	5,9	7,9
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Marjă negociere (€/mp)		-0,4	-0,4	-0,3	-0,4
Preț estimat de tranzacție		6,7	7,0	5,6	7,5
Condiții de piață	10 februarie 2021	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		6,7	7,0	5,6	7,5
Localizare	SF.GHEORGHE, STR.KOROSI CSOMA SANDOR, NR.5	n/a	str.Kossuth Lajos	str.Fânului	str Jozef Bem
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-10%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0	-0,8
Chirie ajustată (Euro/mp)		6,7	7,0	5,6	6,8
Suprafață (mp)	37	27	80	22	31
Ajustare (%)		3%	-15%	6%	2%
Ajustare (Euro)		0,23	-1,04	0,35	0,14
Chirie ajustată (Euro/mp)		6,9	6,0	6,0	6,9
Finisaje	inferioare	medii	inferioare	medii	superioare
Ajustare (%)		-6%	0%	-6%	-12%
Ajustare (Euro)		-0,4	0,0	-0,3	-0,9
Chirie ajustată (Euro/mp)		6,5	6,0	5,6	6,0
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		6,5	6,0	5,6	6,0
<i>Ajustare totală brută absolută (Eur)</i>		-0,17	-1,04	0,02	-1,52
<i>Ajustare totală brută procentuală (%)</i>		-2,4%	-14,1%	0,3%	-19,2%
<i>Număr ajustări</i>		2	1	2	3
Valoare chirie estimată (Euro/mp) - rotunjit		6,0 €			
Valoare chirie (Ron/mp)		29 RON			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este relativ mare, această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Condiții de piață– nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – au fost necesare ajustări comparabilei 4, aceasta având o localizare superioară elementului subiect; mărimea ajustării a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Finisaje – au fost aplicate ajustări comparabilelor 1,3 și 4, deoarece prezintă finisaje calitativ superioare față de finisajele imobilului subiect; mărimea ajustării a fost stabilită conform cărților de specialitate referitor la diferența dintre finisaj obișnuit și finisaj superior.
- Utilități disponibile - nu fost necesare ajustări;
Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 având în vedere cea mai mică corecție brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

7.1.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere a proprietății respective ca investiție plus valoarea de revânzare a proprietății la sfârșitul perioadei de deținere.

Abordarea prin venit se bazează pe următoarele principii:

Principiul anticipării. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, principiul anticipării este esențial în abordarea prin venit.

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Metodele de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă de timp se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau la o rată de capitalizare totală. Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății. Această metodă se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților similare cu proprietatea analizată. În cadrul metodei este necesară determinarea venitului brut potențial, a venitului brut efectiv.

- Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea cu o rată adecvată de actualizare. Având în vedere că evaluatorul nu a identificat destule date pentru aplicarea metodei de calcul, aceasta a fost abandonată.

7.1.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Abordarea prin cost a fost abandonată, nefiind metodă adecvată privind scopul evaluării.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind abordări principale folosite în procesul de evaluare. Rezultatele abordărilor sunt:

REZULTATUL ABORDĂRILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	6 EUR/mp/lună	29 RON/mp/lună
ABORDAREA PRIN VENIT	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin PIAȚĂ.

VALOAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

6 EUR/mp/lună echivalent cu 29 RON/mp/lună

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,8744 RON/EUR din data de 10 februarie 2021;
- Valorile nu conțin TVA;

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea exprimată nu ține cont de TVA;

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabila la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

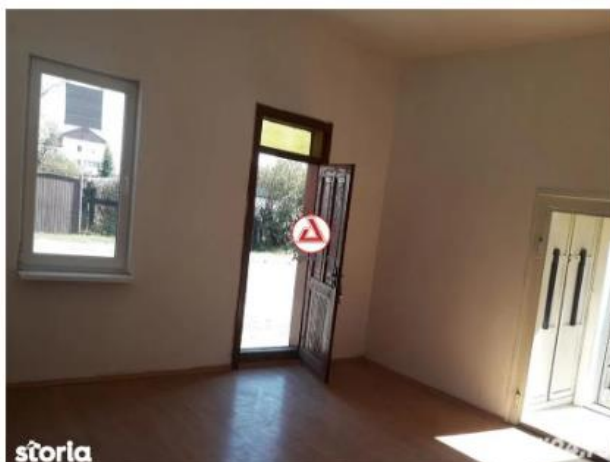
Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



9. ANEXA 1 – COMPARABILE

COMPARABILA 1 - Sursa : <https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-casa-sfantu-gheorghe-IDdAxQF.html>

< > 01 — 02

Fotografie mare

Inchiriere casa Sfantu Gheorghe

190 €Ofertă de: **Agentie**Camere: **2 camere**Suprafata utila: **100 m²**(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.****Descriere**

Contact direct (folosesti formularul de contact) inclusiv sambata intre orele 9-13

Va propunem o casa individuala spre inchiriere in Sfantu Gheorghe, doar pentru persoana juridica . Se inchiriaza toata casa de 100 mp la 350 euro luna sau 1 camera cu suprafata de 27 mp cu baie, hol si loc de depozitare, cu doua intrari atat din strada principala cat si din curtea interioara la 190 euro luna sau 1 camera cu suprafata de 26 mp cu baie, bucatarie, camera, cu intrare doar din curtea interioara 190 euro luna . Spatiile date spre inchiriere sunt pretabile pentru birou, spatiu comercial, cosmetica, salon, cabinet etc., au gaz si lumina separat si apa comuna . Personal consider ca aceasta proprietate merita vizionata macar iar pentru orice informatii suplimentare va stam la dispozitie.

Anuntul [Inchiriere casa Sfantu Gheorghe](#) este adaugat de pe Stora.ro.

COMPARABILA 2 - Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-birou-in-centrul-din-sf-gheorghe-IDdMxSe.html#6a7bcd4ab7>



< > 01 — 03 Fotografie mare

Vanzator



imre szocs
Pe site din aug 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

0744 248 331

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Sfântu Gheorghe, judet Covasna



Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

[De ce se afișează acest anunț? >](#)

Spatiu comercial, birou in centrul din Sf Gheorghe

590 €

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#)
[ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

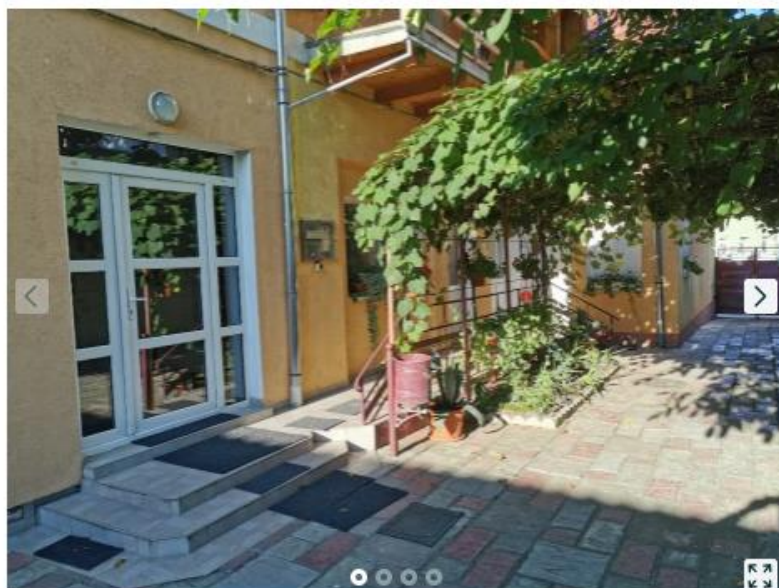
[Ofert de: Proprietar](#)
[Vanzare/Inchiriere: Inchiriere](#)
[Suprafata utila: 80 m²](#)

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial - birou de cca 80 mp in centrul la Sf Gheorghe str Kossuth Lajos nr 10 bl 13 sc A parter . Langa noul DesignBanc . In fata spatiului comercial este loc de parcare pentru o masina [eventual doua]

spatiul are 4 m inaltime interioara si 80 mp , cu grup sanitar si o curte proprie de cca 30 mp inchis ,cu poarta de cca 1,7 m latime. Partea din fata vitrata de 8 metri

[Adauget La 11:16, 30 decembrie 2020](#)
[Vizualizat: 1243](#)
[Numer anunț: 205662326](#)
[Salveaza](#)
[Distributie](#)

COMPARABILA 3 - Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-birou-de-inchiriat-in-zona-centrala-lDe0FNC.html#069b96f12c>

Vanzator

**Molnar Sandor**

Activ pe 02 februarie 2023

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 771 8265

Trimite mesaj

Localizare

Sfantu Gheorghe,
Covasna

Oferta Motostivuitoare Doosan

Profita acum de oferta
Doosan la un pret
special. Stoc Limitat

Rădăcini Equipment

Deschideti >

Postat 07 februarie 2023



Spatiu de birou de inchiriat in zona centrala

130 €

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 22 m²

Descriere

Dați în chirie un birou, începând cu 1 Martie, oferiți într-o casă de pe strada Fanului Nr 4. În imobil mai au sediul 4 firme cu diverse domenii de activități. Biroul se află la parter și se accesează din curtea comună.

Vizualizări: 796

ID: 207029384

RAPORTEAZĂ

COMPARABILA 4: <https://www.szekelyhirdeto.info/aproghirdetes/16-kiado-alberlet/430397-kiasdo-garzon-sepsiszentgyorgy.html>

Ingatlan - Turizmus » Kiadó - Albérlet

Kiasdó Garzon Sepsiszentgyörgy**1 200 RON**

Sponzorált hirdetés



Google hirdetések

Visszajelzés küldése

Miért jelent meg ez a hirdetés? ⓘ

Hirdetés tartalma

Sepsiszentgyörgyön az ANAF-val átellenben földszinti, 31 nm-es nagykonyhás, belső bejáratos garzonlakás kiadó. Megfelelő cég székhelynek, iroda vagy szépségszalonnak. Érdeklődni telefonon 16 és 20 óra között.

Információk a hirdetésről

Ár	1 200 RON
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2019.10.18
Megtekintve	2414 alkalommal
Azonosító	#430397

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Szász Csaba
Település	Sepsiszentgyörgy / Kovászna megye

☎ 0756 285 239

✉ Email Küldése

Sponzorált hirdetés



Google hirdetések

Visszajelzés küldése

Miért jelent meg ez a hirdetés? ⓘ

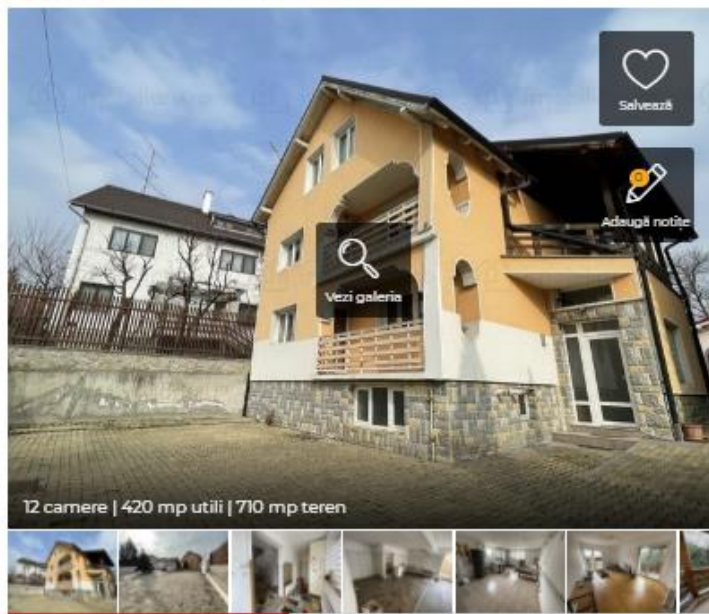
COMPARABILA 5: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/sfantu-gheorghe/central/casa-de-inchiriat-12-camere-XV0701KG3?utm_source=oferte360.ro

Casă cu 10+2 camere în centru. Spațiu pretabil pentru birouri, clinică, locuit.

Sfântu-Gheorghe, zona Central - [Vezi hartă](#)

Introdus: Azi

2.500 EUR /lună Comision 0% de la chiriaș



12 camere | 420 mp utili | 710 mp teren

[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Sesizează o problemă](#)

Detalii

An construcție 2003

Căramida, termohidroizolație de 100

Mansarda izolată cu vată minerală și gips

Teren - 710mp

Casa 1 -

- Demisol: Spălătorie, CT - 19,65mp; Bucătărie - 33,44mp; Cămară - 4,31mp;

- Parter: Cameră 1 - 13,33mp; Cameră 2 - 15,00mp; Cameră 3 - 41,01mp; Baie - 6,75mp; terasă + balcon - 29mp;

- Etaj: Cameră 4 - 13,33mp; Cameră 5 - 15,00mp; Cameră 6 - 20,37mp; Cameră 7 - 20,11mp; Baie - 6,75mp; balcon mic - 2; Terasă acoperită - 10 mp;

Anunț publicat de:



MURARASU DRAGOS
proprietar

0371.714.486

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0701KG3, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0701KG3> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

- Mansardă: Cameră 8 - 25,93mp; Cameră 9 - 15,00mp; Cameră 10 - 13,82 mp; Baie - 6,75mp;

Casa 2 - aprox 50mp - 2 camere + 1 baie

Beci - aprox 25mp

Utilități: Ap–Citește mai mult

Disponibil imediat.

Preț 2500 Euro/lună. Pentru contract >2 ani prețul este negociabil

Caracteristici

Nr. camere:	12	Suprafață teren:	710 mp
Suprafață utilă:	420 mp	An construcție:	2003
Nr. bai:	4	Regim înălțime:	D+P+2E

Localizare și împrejurimi

Localizare

StreetView

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Medical

Restaurante

Bănci

Recreere

Parcări

10. ANEXA 2 – DOCUMENTE

		Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe		Nr. cerere 4238 Ziua 09 Luna 02 Anul 2021 Cod verificare 100097256963	
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 24043 Sfântu Gheorghe					
A. Partea I. Descrierea imobilului					
TEREN Intravilan				Nr. CF vechi: 16832	
Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kőrösi Csoma Sándor, Nr. 5, Jud. Covasna					
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe		
A1	Top: 798/1	543	teren		
Construcții					
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe		
A1.1	Top: 798/1	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kőrösi Csoma Sándor, Nr. 5, Jud. Covasna	atelier de metrologie		
B. Partea II. Proprietari și acte					
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale				Referințe	
22222 / 28/08/2018 Act Administrativ nr. Hotărârea nr.51, din 28/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE, anexa - pozitia 12:					
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605			A1, A1.1	
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE			A1, A1.1	
C. Partea III. SARCINI .					
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini				Referințe	
NU SUNT					
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.					
Poți să scrii pentru informații an-șine la adresa epay.ancpi.ro					
Pagina 1 din 2 Formular versiunea 1.1					

Carte Funciară Nr. 24043 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 798/1	543	teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	543	-	-	798/1	atelier de metrologie

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 798/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier de metrologie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/02/2021, 12:29

