

MUNICIPIUL SATU MARE
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL JURIDIC
NR. 23037/05.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 15/30.01.2020 privind vânzarea către Misz Andreea a locuinței situată în municipiul Satu Mare, B-dul Cloșca nr. 72-74, bl. A, parter, ap. 9

Conform H.C.L. nr. 15/2020 s-a aprobat vânzarea către Misz Andreea a locuinței deținută în calitate de chiriaș, la prețul de vânzare stabilit în temeiul prevederilor art. I din Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 respectiv, la prețul de 115.658 lei, conform raportului de evaluare întocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL, la data de 12.04.2019.

Prin Sentința civilă nr. 524/28.12.2022 pronunțată de Tribunalul Satu Mare în dosar nr. 640/83/2020, definitivă, s-a admis acțiunea reclamantei Misz Andreea, s-a anulat art. 1, art. 3 și Anexa 1 din H.C.L. nr. 15/2020 și s-a dispus obligarea Consiliul Local al municipiului Satu Mare la emiterea unei noi hotărâri de aprobare a vânzării către aceasta a locuinței deținută în calitate de chiriaș, ținând seama de considerentele hotărârii antemenționate.

Instanța de judecată a soluționat cauza reținând, pe de o parte, faptul că prețul de vânzare a locuinței nu s-a raportat la data depunerii cererii de cumpărare de către reclamantă respectiv, la data de 25.04.2018, ci la data întocmirii raportului de evaluare (12.04.2019), iar pe de altă parte, diferența semnificativă între valoare de vânzare stabilită prin raportul de evaluare, de 115.658 lei și valoare de vânzare stabilită prin expertiză judiciară efectuată în cauză, de 108.394 lei.

În consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor hotărârii judecătorești amintite anterior, s-a impus promovarea prezentului proiect de hotărâre, al cărui temei juridic îl constituie atât prevederile legale reținute de instanța de judecată cât și considerentele acesteia.

Cu privire la oportunitatea promovării lui, s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar din punct de vedere tehnic și financiar, s-a întocmit raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, Concesiune, Închirieri și al Direcției economice.

În considerarea prevederilor legale incidente, propunem spre analiză, dezbatere și aprobare prezentul proiect de hotărâre.

Șef serviciu
Bianca Laura Mustea

red. Tudor Chiorean/ 3 ex.



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SATU MARE
SZATMÁRNÉMETI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
BÜRGERMEISTERAMT
SATHMAR

Număr înregistrare: 21350/30.03.2023

Municipiul Satu Mare
Serviciul Juridic
E-mail: juridic@primariasm.ro
Tel: 0261.807.542, 0261.807.543

Către: Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri
Subiect: Comunicare sentință

Notă internă

Alăturat prezentei vă comunicăm Sentință civilă nr. 524/CA/28.12.2022 pronunțată de Tribunalul Satu Mare în dosarul de instanță nr. 640/83/2020 în contradictoriu cu Misz Andreea, rămasă definitivă prin respingerea recursului.

În conformitate cu prevederile art. 24 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, vă rugăm să întreprindeți demersurile necesare în vederea punerii în executare a sentinței comunicate.

Șef serviciu,
Mustea Bianca

Red./Dact. Chiorean Tudor Sabin/2 ex. orig.

Portal > Curtea de Apel ORADEA > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 640/83/2020
Data inregistrării 20.01.2023
Data ultimei modificari: 29.03.2023
Sectie: Secția de contencios administrativ și fiscal
Materie: Contencios administrativ și fiscal
Obiect: anulare act emis de autorități publice locale
Stadiu procesual: Recurs

Părți

Nume	Calitate parte
MISZ ANDREEA	Intimat Reclamant
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE	Recurent Pârât

Ședințe

29.03.2023

Ora estimata: 10:30

Complet: R2 CAF recurs

Tip solutie: Nefondat

Solutia pe scurt: Respinge ca nefondat recursul declarat de recurentul-pârât Consiliul Local al Municipiului Satu Mare în contradictoriu cu intimata-reclamantă Misz Andreea, împotriva Sentinței nr. 524/CA din 28.12.2022 pronunțată de Tribunalul Satu Mare. Obligă partea recurentă să plătească părții intimat sumă de 2000 lei cheltuieli de judecată în recurs. DEFINITIVĂ.

Document: Hotărâre 152/2023 29.03.2023

Căi atac

Data declarare	Parte declarantă	Cale de atac
13/01/2023	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE,	Recurs

Citare prin publicitate

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SATU MARE
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 640/83/2020

SENTINȚA CIVILĂ NR.524/CA/2022
Ședința publică din data de **28 Decembrie 2022**

Instanța constituită din:
Președinte Simona Coste Palincaș
Grefier Simona Tarța
////////////////////

Pe rol fiind pronunțarea acțiunii în contencios administrativ și fiscal formulată de reclamanta **MISZ ANDREEA**, CNP 2700608120693, cu dom. în Satu Mare, Bd. Cloșca nr.72-74, bl. A, ap.9, jud. Satu Mare, în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE**, cu sediul în mun. Satu Mare, Piața 25 Octombrie nr.1, Corp M, jud. Satu Mare, având ca obiect anulare act administrativ.

Procedura de citare legal îndeplinită, în condițiile art. 396 Cod de procedură civilă.

Totodată, se constată că judecarea cauzei în fond a avut loc la data de 14.12.2022, dată la care susținerile părților au fost consemnate în încheierea acelei ședințe, încheiere ce face parte integrantă din prezenta sentință, amânându-se pronunțarea la data de 28.12.2022.

Când în urma deliberării,

INSTANȚA

asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată în prezentul dosar, reclamanta **MISZ ANDREEA**, în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE**, solicită instanței de judecată ca prin sentința pe care o va pronunța în cauză, să dispună anularea parțială a Hotărârii nr. 15/30.01.2020, emisă de către Consiliul Local al Mun. Satu Mare, în privința dispozițiilor art. 1 - vizând însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC Just Eval Invest SRL, care constituie anexa 1 din hotărârea atacată, făcând parte integrantă din aceasta; art. 2 - față de nereținerea prevederilor dispozitivului deciziei civile nr. 10/CA/2020-R, pronunțată de Curtea de Apel Oradea în cauza dos. nr. 2035/83/CA/2018-R, la data de 13.01.2020; art. 3 - vizând prețul de vânzare stabilit și însușit; anexei nr. 1 a hotărârii, constituită de raportul de evaluare indicat la art. 1.

Solicită cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii reclamanta arată că, în fapt, prin decizia civilă nr. 10/CA/2020-R, pronunțată de Curtea de Apel Oradea în cauza dos. nr. 2035/83/CA/2018-R, la data de 13.01.2020 a fost obligat pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE** să emită hotărârea de aprobare a vânzării către reclamantă a locuinței situate în Satu Mare, bd. Cloșca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare, în temeiul prevederilor Legii nr. 85/1992, la prețul de vânzare stabilit conform prevederilor art. I din Legea nr. 244/2011, la data de 25.04.2018.

Ca urmare, valoarea de vânzare a locuinței trebuia calculată de către pârât "raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii".

Prin hotărârea atacată pârâtul Consiliului Local al Municipiului Satu Mare a aprobat vânzarea locuinței către reclamantă dar, prin exces de putere a încălcat prevederile legale mai sus menționate, privind modalitatea de stabilire și quantumul prețului și, drept urmare a stabilit în mod incorect, nelegal, un preț de vânzare de câteva ori mai mare decât valoarea de piață a imobilului.

Categoric, o asemenea manoperă nelegală este de natură a o prejudicia grav.

În probațiune a depus înscrisuri: hotărârea atacată, cererea de revocare, răspunsul primit, raportul de evaluare și solicită încuviințarea executării unei expertize judiciare privind stabilirea valorii de piață a imobilului, raportat la prevederile legale în vigoare la data declanșării procedurii de cumpărare a acestuia, respectiv la data avută în vedere în raport.

Solicită atașarea dosarului nr. 2035/83/2018 aflat în arhiva Tribunalului Satu Mare.

Pârâtul Consiliul Local al Municipiului Satu Mare, în baza prerogativelor conferite de dispozițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art. 205 Cod procedură civilă, a formulat **ÎNTÂMPINARE** (filele 58-60), prin care solicită respingerea acțiunii formulate pentru următoarele motive:

Referitor la cererea reclamantei, respectiv anularea parțială a H.C.L. nr. 15/30.01.2020, în ceea ce privește art. 1, 2, 3 și a Anexei 1 din hotărâre, arată următoarele:

Cu privire la prețul de vânzare stabilit nelegal prin raportul de evaluare raportat la data de referință respectiv. 12.04.2019. și nu data de 25.04.2018, pârâtul consideră această critică ca fiind nelegală și netemeinică.

Conform dispozitivului deciziei nr. 10/CA/13.01.2020 a Curții de Apel Oradea, pronunțată în dosarul nr. 2035/83/2018, a fost obligată „la emiterea unei hotărâri... de aprobare a vânzării către reclamantă.... la prețul de vânzare calculat conform reglementărilor în vigoare la data de 25.04.2018.... în conformitate cu dispozițiile art. I din Legea nr. 244/2011.” Or, art. I din Legea nr. 244/2011 prevede că „Valoarea de vânzare a locuinței se calculează la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.” și nicidecum ca prețul de vânzare să fie stabilit/raportat la data de 25.04.2018.

Astfel, reglementările în vigoare la data de 25.04.2018, data începerii procedurii de vânzare, erau reprezentate de art. 16 din Legea nr. 85/1992 „Valoarea de vânzare a locuinței se calculează la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”, astfel cum a fost modificat de art. I din Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992. Dispozițiile art. 16 în vigoare și aplicabile la momentul începerii procedurii de vânzare fac referire la modalitatea de stabilire a valorii (prețului) de vânzare a locuinței (se calculează la prețul pieței de către un expert autorizat) și nicidecum ca valoarea (prețul) să fie stabilit/raportat la data începerii procedurii. Prin urmare, prețul stabilit prin raportul de evaluare și însușit de Consiliul Local prin H.C.L. nr. 15/30.01.2020 respectă întru totul reglementările legale aflate în vigoare la data de 25.04.2018 (art. 16 din Legea nr. 85/1992 astfel cum a fost modificat de art. I din Legea nr. 244/2011) respectiv, a fost calculat la prețul pieței, de la data efectuării raportului de evaluare (12.04.2019), de către un expert autorizat.

Toate aceste lămuriri le consideră necesare având în vedere că se solicită efectuarea unui nou raport de evaluare prin care prețul să fie stabilit la data de 25.04.2018, solicitare pe care o consideră nelegală, raportat la cele arătate mai sus.

Referitor la cererea de anulare a art. 2 din H.C.L. nr. 15/30.01.2020 față de nereșinerea prevederilor dispozitivului Deciziei civile nr. 10/CA/2020-R, pârâtul arată că a formulat cerere de lămurire a dispozitivului acestei hotărâri, iar prin încheierea din data de 15.06.2020, dată în cameră de consiliu, Curtea de Apel Oradea a admis cererea.

În ceea ce privește cererea de anulare și criticile aduse Raportului de evaluare, sub aspectul modalității de calcul al prețului, pârâtul arată următoarele:

Subliniază faptul că blocul în care se află apartamentul reclamantei a beneficiat de investiții în perioada 2001-2002 în valoare de 7 569 335 303 Lei vechi (conform centralizatorului anexat prezentei) cu ocazia reabilitării/refuncționalizării efectuate de A.N.L., iar lucrările executate sunt prezentate în Memoriu Tehnic-Arhitetură parte integrantă a Proiectului nr. 2- 5784-02-2001 pe care îl depune în probațiune.

Referitor la locuințele comparabile situate în zone diferite dar niciuna în zona bld. Cloșca, în zona Cloșca nu există blocuri de locuințe sau dacă există acestea nu sunt formate din garsoniere. Fiind o zonă ocupată preponderent de case de locuit era absolut normal ca această comparație să se facă cu locuințe situate în locații apropiate.

Reclamanta susține că prețul locuinței a fost stabilit prin "echivalarea valorică" cu locuințe" situate în centrul municipiului Satu Mare și având dotări mult superioare, unele fiind chiar și mobilate integral, dar nu precizează care este comparabila la care face referire.

a constat că reclamantul avea dreptul să cumpere locuința la prețul de vânzare stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, iar acesta a depus cererea de cumpărare la data de 25.04.2018.

Pe de altă parte, dacă prețul de vânzare nu s-ar raporta la valoarea locuinței la această dată fixă, ci la data efectuării evaluării, ar fi determinat în mod arbitrar, prin efectuarea evaluării la orice dată, eludându-se atât scopul urmărit de legiuitor prin adoptarea Legii nr. 244/2011, cât și aplicabilitatea acestui act normativ dispusă prin Decizia civilă nr.10 din 13.01.2020 pronunțată de Curtea de Apel Oradea în dosar nr.2035/83/2018.

Solicitarea reclamantei de a se avea în vedere data efectuării raportului de expertiză judiciară depus în cauză-octombrie 2020(indicându-se o valoare mai scăzută a apartamentului la acea dată) , nu poate fi avută în vedere raportat la aspectele reținute anterior, iar pe de altă parte, evaluarea apartamentului la acea dată nu a fost încuviințată și nici solicitată de către instanță , expertului.

Cu privire la prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit de Just Eval Invest SRL , instanța are în vedere că după cum rezultă din Raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit în cauză (f.89-102), cu completările efectuate ca urmare a obiecțiunilor formulate de părți (f. 131-133 , 40-51, vol.II), valoarea de vânzare a apartamentului la data de 25.04.2018 este de 108.394 lei , respectiv de 110.668 lei , la data de 12.04.2019- data întocmirii raportului de evaluare de către Just Eval Invest SRL.

Or, conform raportului de evaluare efectuat de Just Eval Invest SRL (f.5-31), valoarea de vânzare a locuinței la data efectuării raportului de evaluare- 12.04.2019 este de 115.658 lei.

Față de diferența existentă între valorile de vânzare stabilite prin cele două rapoarte de evaluare, constatând că prețul de vânzare însușit de pârâțul Consiliul Local prin expertiza efectuată este mai mare față de prețul stabilit de către expertul judiciar prin raportul de expertiză judiciară efectuat în cauză, instanța apreciază că prețul stabilit prin Raportul de evaluare -anexa 1 a hotărârii contestate nu reflectă prețul pieței, pe de o parte, iar pe de altă parte nici nu a avut în vedere calculul prețului la data începerii procedurii de vânzare.

Referitor la solicitarea reclamantei de a se avea în vedere diminuarea cu 10% a prețului stabilit prin Raportul de expertiză judiciară întocmit în cauză, având în vedere incertitudinea referitoare la dreptul de proprietate al pârâțului asupra apartamentului în litigiu prin prisma înscrierilor în cartea funciară, instanța reține că titularul dreptului de proprietate a fost stabilit prin hotărârile judecătorești pronunțate anterior , acest aspect fiind reținut în considerentele Deciziei civile nr.10 din 13.01.2020 pronunțată de Curtea de Apel Oradea în dosar nr.2035/83/2018, ce se impun cu autoritate de lucru judecat în prezenta cauză.

Pentru considerentele de mai sus, instanța va anula Raportul de evaluare întocmit de Just Eval Invest SRL, ce constituie Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr. nr.15/30.01.2020 și în consecință va anula Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.15/30.01.2020, în privința art.1 și 3 și va obliga pârâțul la emiterea unei noi hotărâri privind vânzare locuinței situate în Satu Mare, B-dul Cloșca, nr.72-74, bl.A, ap.9, ținând seama de valoarea de vânzare la data de 25.04.2018, stabilită prin raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit în prezenta cauză .

În ce privește cheltuielile de judecată , instanța va obliga pârâțul să plătească reclamantei suma de 3050 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, constând în taxă de timbru de 50 lei(f.53) , onorariu expert în quantum de 2000 lei(f.88 și 35, vol.II) și onorariu avocațial în quantum de 1000 lei, achitat cu chitanța nr. 1462/10.10.2022(f.56, vol.II).

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanta MISZ ANDREEA, CNP 2700608120693, cu dom. în Satu Mare, Bd. Cloșca nr.72-74, bl. A, ap.9, jud. Satu Mare, în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

Expert Tehnic Judiciar Buhai Adrian Grigore
Evaluarea Proprietatii Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile Economice
RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare

Destinatarul raportului: TRIBUNALUL SATU MARE –Dosar 640/83/2020

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA A PROPRIETĂȚII
IMOBILIARE TIP CASĂ DE LOCUIT SI BUNURI MOBILE**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR		ÎNREGISTRARE LA TRIBUNALUL SATU MARE	Dosar 640/83/2020
--------------------------------------	--	---	--------------------------

EVALUATOR	EVALUATOR: Buhai Adrian Grigore
Certificat /Legitimație ANEVAR	Nr. 11027/2020
Reprezentanți și - funcția	BUHAI ADRIAN GRIGORE- expert tehnic judiciar
Expert evaluator	Buhai Adrian Grigore
Parafa	Nr. 11027/2020
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Satu Mare▪ Strada: Corvinilor, nr. 4, ap. 4, jud. Satu Mare▪ Telefon/fax: 0751217024▪ E-mail: adrian.buhai@mail.com

2. CLIENT	Persoană juridică: TRIBUNALUL Satu Mare cu sediul în localitatea Satu Mare, Str. Mihai Viteazu, nr. 8, Secția Civila I, la solicitarea reclamantei Misz Andreea, acțiune pe rol la Tribunalul Satu Mare în dosarul 640/83/2020.
Adresa proprietății evaluate :	<ul style="list-style-type: none">▪ Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Tribunalul Satu Mare , Dosarul 640/83/2020.

PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției din 23.04.2018 orele 13.00)	Obiectivele evaluării le constituie: <ul style="list-style-type: none">- Evaluarea apartamentului situat in Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare, la data de 25.04.2018 si la data de 12.04.2019, tinand cont si de cele retinute in expertiza efectuata la solicitarea Consiliului Local.
Proprietari	Imobil Satu Mare. Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare: Misz Andreea.



Adresa proprietății	▪ Satu Mare. Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare
Observatii	<i>Avand in vedere tipul proprietatii, scopul evaluarii si reglementarile legale valabile la data evaluarii „valoarea de piata” este asimilata cu „valoarea de circulație” prevazuta in Noul Cod de Procedura Civila.</i>

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Anulare act administrativ în cauza dosarului 640/83/2020.
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	26.10.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8744 LEI , curs de schimb valabil pentru data de 26.10.2020.
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de evaluator la data de 22.10.2020. S-a efectuat anunțarea partilor in vederea deplasarii pentru efectuarea inspecției imobilului și constatarilor necesare întocmirii evaluarii, prin scrisori recomandate cu confirmare de primire (AR49706009063 din 08.10.2020 și AR49706009073 din 08.10.2020).

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Apartament, situat în Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare, cu suprafata de 40.50 mp conform acte.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRAL	▪ Nu s-a pus la dispoziție documentația cadastrală.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	în Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare La data inspecției, apartamentul este locuit de proprietar.

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Zonă mediana, în cadrul mun. Satu Mare.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Proprietatea supusă evaluării este situată într-o zonă mediana a mun. Satu Mare, accesul la imobil se face din Bd. Closca. Calitatea rețelelor de transport: Accesul la proprietate



	face de pe drum asfaltat.
	Tipul zonei: ▪ Rezidential
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea urbana de energie electrica: existenta ▪ Retea urbana de apa: existenta ▪ Retea urbana de termoficare: existenta ▪ Retea urbana de gaze: existenta ▪ Retea urbana de canalizare: existenta ▪ Retea urbana de telefonie: existenta ▪ Altele: internet, CATV.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV <i>rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor.</i>	▪ Absența poluării ; zona rezidentiala, fosmata din blocuri de locuit cu regim de inaltime P+4E.
AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona rezidentiala, în cadrul Mun. Satu Mare. Lipsă factori poluanți perturbatori .

10 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil Satu Mare, Bd. Closca, nr. 72-74, bl. A, ap. 9, jud. Satu Mare; Imobilul este situat la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+3E, în zona mediana a mun. Satu Mare, zonă rezidentiala, prezentând apartamentul in suprafata de 40.50 mp.
---------------	--

11 APARTAMENT

Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structura: cadre din beton armat ; ▪ Inchideri perimetrare: zidarie caramida; ▪ Acoperis: tip terasa; ▪ Termoizolatie: nu; ▪ Aspect exterior: ingrijit; ▪ Aspect interior: ingrijit;
TAMPLARIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioara: Tamplarie din lemn cu geam simplu, ▪ usa metalica la intrare ▪ Interioara: usi celulare din lemn.
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea finisajelor: inferioare ; ▪ Pardoseli: parchet din lemn in camera, gresie in bucatarie, baie si hol; ▪ Zugraveli cu vopsea simpla; ▪ Pereti placati cu faianta partial in bucatarie si baie; ▪ An PIF: 1971 an constructie,



	refunctionalizarea blocurilor de locuinte P+3E.
INSTALATII SI DOTARI DE INCALZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul dispune de centrala termica proprie.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
12	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala.
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<p>Piata apartamentelor cu o camera, amplasate in blocuri de locuinte situate in zona mediana a mun. Satu Mare si in zone de atractivitate similara;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Din punct de vedere edilitar: stabila. ▪ Din punct de vedere economic: oras cu economie in stagnare.
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În stagnare , practic este o piață saturată. ▪ 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu se întocmesc în mod frecvent. 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. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietati, ritmul de scădere fiind unul accentuat. ▪ Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. <p>Cererea pentru imobile similare cu proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, dar și din partea</p>



	<p>juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei case după preferințele și nevoile proprii.</p>
<p>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 22.000 EUR ▪ Maxim: 30.000 EUR
<p>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In acest moment piata bunurilor din acest segment este una a cumparatorului si anume preturile imobilelor este in usoara scadere, deseori fiind influentate de faptul ca tranzacțiile sunt tardive și uneori forțate de situația vânzătorilor. Ofertele sunt limitate si nu se intrevede in viitorul imediat apropiat o schimbare a comportamentului vanzazozilor si cumparatorior in acest segment de piata.



13. EVALUARE

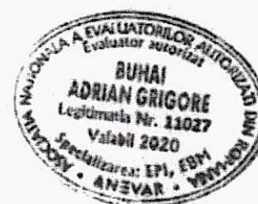
REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
<i>Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 si sursele de documentare</i>	SEV 100 – Cadrul general SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării SEV 102 – Documentare si conformare SEV 103 – Raportare SEV 104 – Tipuri ale valorii SEV 105 – Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile DOSARUL CAUZEI
CADRU LEGAL	Legislația în vigoare
ALTE REGLEMENTĂRI	<p>Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:</p> <ol style="list-style-type: none">1. - documentele privind proprietatea imobiliară pusă la dispoziție de către proprietarii imobilului ;2. - informații privind istoricul amplasamentului, lucrările de reparații efectuate, situația juridică a clădirilor, situația juridică a terenului, etc; <p>Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar , care poartă întreaga responsabilitate în cea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.</p> <p>Am utilizat pe parcursul lucrării toate actele normative și documentațiile ce asigură o evaluare conformă cu standardele de evaluare și cu situația reală a bunului imobiliar evaluat .</p>



13.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe si a indicilor de consum.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	108.668 LEI echivalent 22.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2018 – luna aprilie - conform indicilor preturilor de consum din anul 2018 luna aprilie, furnizati de catre Institutul National de Statistica si conform formulei de calcul	108.394 LEI (conform curs BNR 2018 aprilie) echivalent 23.324 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2019 – luna aprilie - conform indicilor preturilor de consum din anul 2019 luna aprilie, furnizati de catre Institutul National de Statistica si conform formulei de calcul	110.565 LEI (conform curs BNR 2019 aprilie) echivalent 23.234 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2020 luna octombrie	108.668 LEI echivalent 22.300 EURO



14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

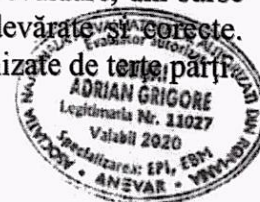
14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului acestuia 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 verificator, 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. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală 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. Dimensiunile încăperilor sunt reale, verificate de evaluator cu ocazia inspecției realizate la fața locului.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 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 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 privința acurateței în formațiilor 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 Internaționale de Evaluare 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 beneficiarul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a destinatarului acestora, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare sau oricare parte a sa să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către terti implicați.
12. Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru valorile înscrise în raport.
13. Ipoteze speciale: Nu sunt.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Dosarul cauzei
- Informații relevante la fața locului la momentul inspecției

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnam, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 22.10.2020.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.



6. Posedam cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII LOR DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	108.668 LEI echivalent 22.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2018 – luna aprilie - conform indicilor preturilor de consum din anul 2018 luna aprilie, furnizati de catre Institutul National de Statistica si conform formulei de calcul	108.394 LEI (conform curs BNR 2018 aprilie) echivalent 23.324 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2019 – luna aprilie - conform indicilor preturilor de consum din anul 2019 luna aprilie, furnizati de catre Institutul National de Statistica si conform formulei de calcul	110.565 LEI (conform curs BNR 2019 aprilie) echivalent 23.234 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ IN ANUL 2020 luna octombrie	108.668 LEI echivalent 22.300 EURO
EXPERT TEHNIC JUDICIAR Ing. Buhai Adrian Grigore	 



ANEXE :

ANEXA Grile de calcul

ANEXA Fotografii, confirmari de primire corespondenta



A

Abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari euro	%	Ajustari euro	%	Ajustari euro	%
Pret de vanzare - Euro		25,500 €		27,500 €		27,000 €	
Tip pret (tranzactie oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Componente non-Imobiliare (mobila)	nomobila	mobila		mobila		mobila	
Ajustari (negociere)		-5%	-1,275 €	-5%	-1,375 €	-5%	-1,350 €
Pret ajustat		24,225 €		26,125 €		25,650 €	
Ajustari (negociere)		-10%	-2,550 €	-10%	-2,750 €	-10%	-2,700 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Caracteristici specifice ale tranzactiei							
Drepturi de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Restrictii utilizare legale urbanism	nu exista	nu exista		nu exista		nu exista	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Conditii de Finantare	cash	cash		cash		cash	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Conditii de Vanzare	independent	independent		independent		independent	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Cheltuieli dupa achizitie	nu necesita	nu necesita		nu necesita		nu necesita	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Conditii de Piata	prezenta	prezenta		prezenta		prezenta	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Caracteristici specifice ale proprietatii							
Localizare	Loc. Satu Mare, Bd. Ciosca, jud. Satu Mare	similar, Satu Mare, Bd. Ciosca		similar, Satu Mare, Bd. Ciosca		similar, Satu Mare, Bd. Ciosca	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Risc Seismic	nu prezinta	nu prezinta		nu prezinta		nu prezinta	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,675 €		23,375 €		22,950 €	
Suprafata utila	40.50	32.00		27.00		33.00	
Ajustari		13%	2,879 €	25%	5,844 €	11%	2,608 €
Pret ajustat		24,554 €		29,219 €		25,558 €	
Etaj	P/P+3E	10/P+10E		10/P+10E		10/P+10E	
Ajustari		5%	1,228 €	5%	1,461 €	5%	1,278 €
Pret ajustat		25,781 €		30,680 €		26,836 €	
An constructie	1971	1977-1990		1977-1990		1977-1990	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		25,781 €		30,680 €		26,836 €	
Utilizare prezenta	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		25,781 €		30,680 €		26,836 €	
Finisaje	inferioare	Medii		Medii		Medii	
Ajustari		-15%	-3,867 €	-15%	-4,602 €	-15%	-4,025 €
Pret ajustat		21,914 €		26,078 €		22,810 €	
Compartimentare	decomandat	decomandat		semidecomandat		semidecomandat	
Ajustari		0%	0 €	2%	522 €	2%	456 €
Pret ajustat		21,914 €		26,599 €		23,267 €	
Parcare Garaj	nu prezinta garaj	nu prezinta garaj		nu prezinta garaj		nu prezinta garaj	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,914 €		26,599 €		23,267 €	
Boxa depozitare	nu prezinta boxa	nu prezinta boxa		nu prezinta boxa		nu prezinta boxa	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,914 €		26,599 €		23,267 €	
Centrala termica	prezinta CT	prezinta CT		prezinta CT		prezinta CT	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21,914 €		26,599 €		23,267 €	
Alte ajustari (balcoane)	0	1		1		1	
Ajustari		-2%	-1,000 €	-2%	-1,000 €	-2%	-1,000 €
Pret ajustat		20,914 €		25,599 €		22,267 €	
Total Ajustari Nete		-761 €		2,224 €		-683 €	
Total Ajustari Nete (%)		-3.0%		8.1%		-2.5%	
Total Ajustari Brute		8,974 €		13,428 €		9,367 €	
Total Ajustari Brute (%)		35.2%		48.8%		34.7%	
Valoare de Piata (Euro):							22,267 €
Valoare de Piata (Rotunjita):							22,300 €
Valoare de Piata (Rotunjiti):							108,668 lei
Pret pe m²:							551 €



Justificare ajustari

Pret de vanzare - Euro

Toate comparabilele sunt proprietati aflate la vanzare, nu tranzactii, prin urmare, am estimat o marja de negociere de -10%, avand la baza analiza de piata realizata.

Componente non-imobiliare (mobila)

Comparabilele au fost ajustate negativ cu 5% deoarece se vand mobilate.

Drepturi de proprietate

Nu au fost necesare ajustari.

Restrictii utilizare | legale | urbanism

Nu au fost facute ajustari deoarece nu exista restrictii.

Conditii de Finantare

Nu au fost facute ajustari, deoarece am considerat in scopul evaluari ca tranzactiile se vor efectua cash.

Conditii de Vanzare

Nu au fost necesare ajustari..

Cheltuieli dupa achizitie

Nu au fost necesare ajustari.

Conditii de Piata

Nu au fost necesare ajustari, avand in vedere ca in prezentul raport, comparabilele selectate sunt relevant conditiilor de piata prezente.

Localizare

Nu au fost necesare ajustari.

Risc Seismic

Nu au fost necesare ajustari.

Suprafata utila

Comparabilele au fost ajustate pozitiv cu 13%, 25% respectiv 11% deoarece au suprafata utila mai mica decat proprietatea subiect.

Etaj

Comparabilele au fost ajustate pozitiv cu 5% deoarece se situeaza la etajul 10 din P+10^E, iar proprietatea subiect se situeaza la parter din P+3^E.

An constructie

Nu au fost necesare ajustari.

Utilizare prezenta

Nu au fost necesare ajustari.

Finisaje

Comparabilele au fost ajustate negativ cu 15% deoarece dispun de finisaje medii, iar proprietatea subiect dispune de finisaje inferioare.

Compartimentare

Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu 2% deoarece sunt de tip semidecomandat, iar proprietatea subiect este de tip decomandat.

Parcare | Garaj

Nu au fost necesare ajustari.

Boxa depozitare

Nu au fost necesare ajustari.

Centrala termica

Nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari (balcoane)

Comparabilele au fost ajustate negativ cu 1000 euro deoarece dispun de balcoane.



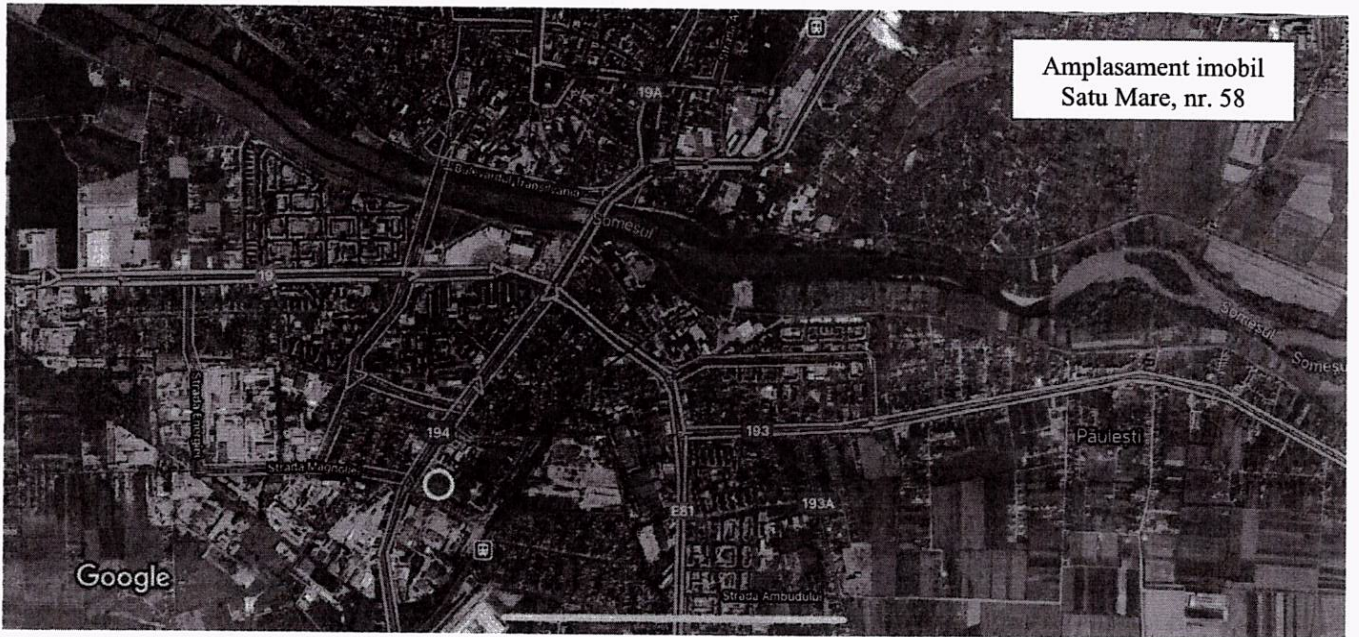
A

Localizarea proprietatii:

Amplasament imobil
Satu Mare, nr.



Amplasament imobil
Satu Mare, nr. 58



A handwritten signature or set of initials in black ink, located below the circular stamp.



Comparabile apartamente

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/oferta/comision-0-apartament-cu-o-camera-str-closca-zona-burdea-satu-mare-IDivLO.html>

Comision 0% Apartament cu o camera str. Closca, zona Burdea Satu Mare

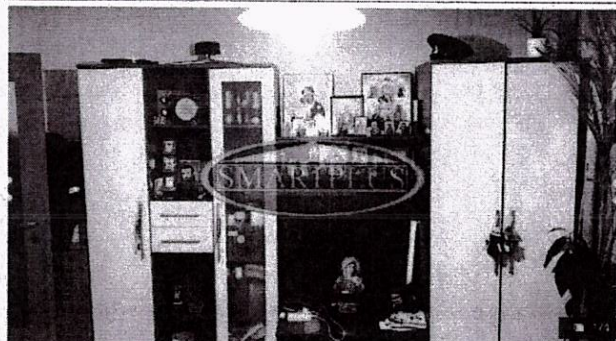
Satu Mare (judet), Satu Mare

25 500 €

680 €/m²

✓ Vizionare prin apel video

Pentru a fi 100% în siguranță, pentru acest anunț poți vizualiza și proprietăți prin apel video. Conținutul este gestionat de agentul pentru mai multe detalii.



Vasile Csajkos
0745 381 438

Numele Tau *

E-mail *

Numărul tau de telefon

Sunt interesat de această proprietate și
sădori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. O&J
Online Services S.R.L. (Globe) S.A.
Vizualizați politica de confidențialitate

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 37 m²

Tip locuinta: locuinta noua

Compartimentare: decomandat

Suprafata utila (m²): 32.00

Tip proprietate: garsoniera

Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 1

Stare: nou

Etaj: 10

Reportaza

HYGGE

Descriere anunt

Va ofer spre vanzare, în exclusivitate, o garsoniera situata la etajul 10/10, în blocul situat în intersecția "Burdea", din municipiul Satu Mare.

Este finisata, dispune de centrala termica proprie, aer conditionat, geamuri din tamplarie PVC cu sticla termopan, parchet din lemn masiv. usa de intrare de inalta siguranta, usi interioare MDF, etc.

Este ideala pentru "investitie imobiliara", intrucat se vinde mobilata-utilata, fiind dotata cu cele necesare pentru a fi ocupata fara alte investitii!

Daca sunteti interesati, contactati-ma cu incredere.

0745381438 Vasile

Caracteristici

Negociabil

Electricitate

Apa curenta

Bucatarie utilata

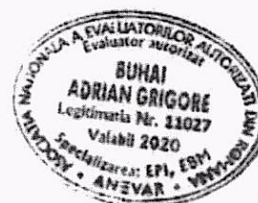
Lift

Aer conditionat

Spatiu depozitare

Canalizare

Centrala termica



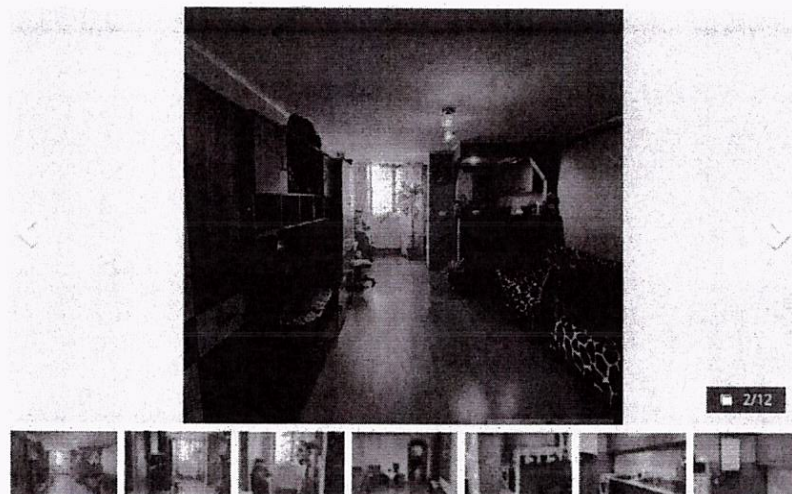
Comparabila 2: <https://www.storia.ro/oferta/garsoniera-zona-burdea-IDkL2B.html>

Garsoniera,Zona Burdea

Satu Mare (judet), Satu Mare

27 500 €

859 €/m²



Marian
0746 379 881

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!

Administratia/ul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Gestionari) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 32 m²

Suprafata utila (m²): 27

Numarul de camere: 1

Tip proprietate: garsoniera

Raporteaza

HYGGE

Descriere anunt

Garsoniera,Zona Burdea,et.10/10,camera,bucatarie,hol,baie,balcon inchis, centrala termica,termopane,finisat,ramane mobilat.

Supraf.27mp.

Pret:27.500Euro.



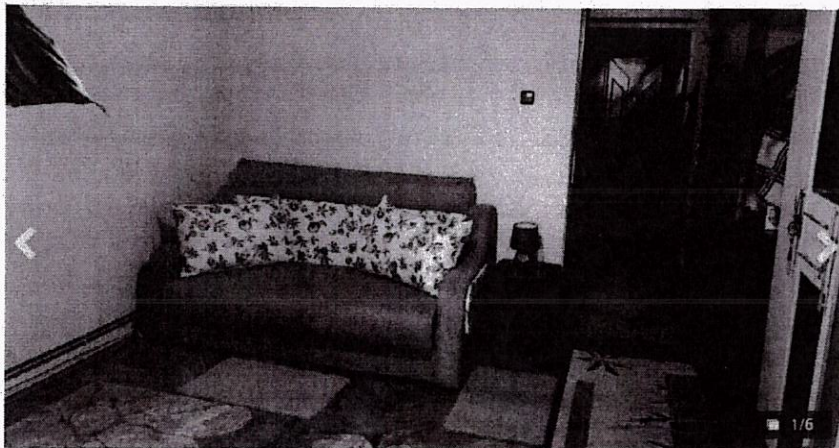
Comparabila 3: <https://www.storia.ro/oferta/garsoniera-zona-burdea-IDkmY8.html>

Garsoniera zona Burdea

Satu Mare (judet), Satu Mare

27 000 €

771 €/m²



SantaI Tamas
0723 490 654

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!

Administratoorul acestor date este S.C. OLEX
Online Services S.R.L. (Storia) office@storia.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 35 m²

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Compartimentare: **nedecomandat**

Numarul de bai: 1

Suprafata utila (m²): 33

Tip proprietate: **garsoniera**

Anul constructiei: **1980**

Etaj: 10

Numarul de camere: 1

Stare: **renovat**

Numarul total de etaje: 10



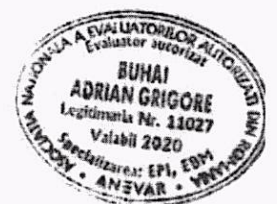
Descriere anunt

De vanzare garsoniera in zona Burdea la etajul 10 cu acoperis izolat , 2 lifturi noi , geam termopan cu plasa de tantari , usa metalica , parchet din lemn masiv , gresie-faianta , aer conditionat , complet mobilat-utilat. Garsoniera este ideala pentru investitie.

Pret: 27.000 eur usor neg

Caracteristici

Negociabil



Fotografii imobil:

Strada de acces



Imagine exterior imobil



Imagine exterior imobil



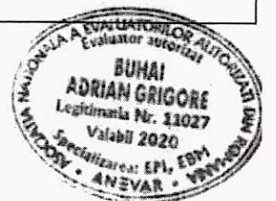
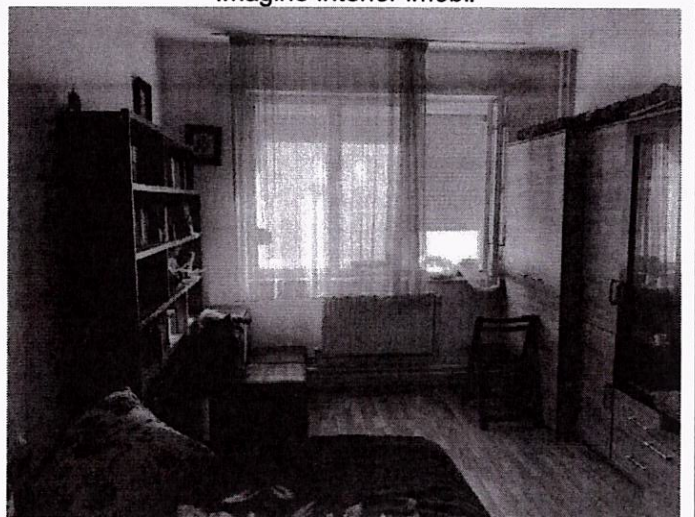
Imagine exterior imobil



Imagine interior imobil

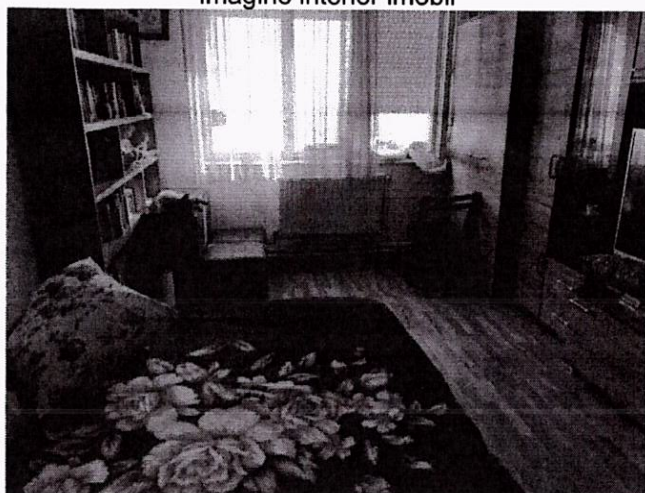


Imagine interior imobil

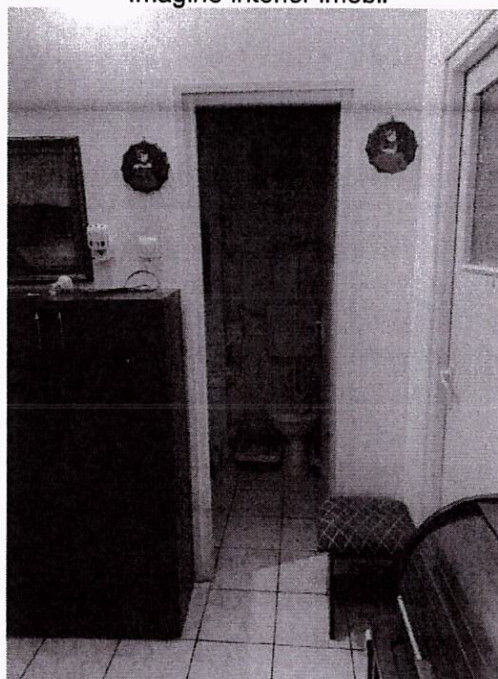


Handwritten signature

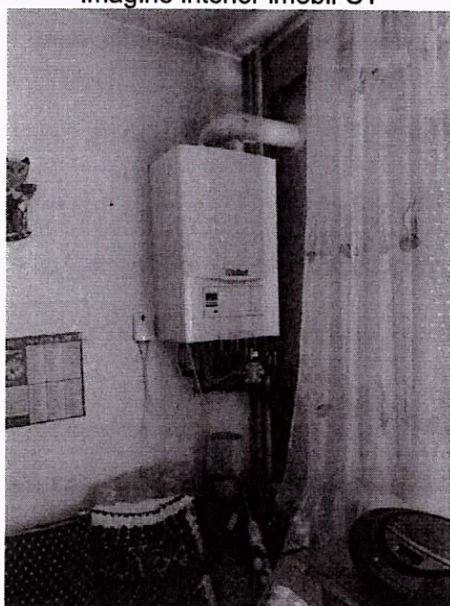
Imagine interior imobil



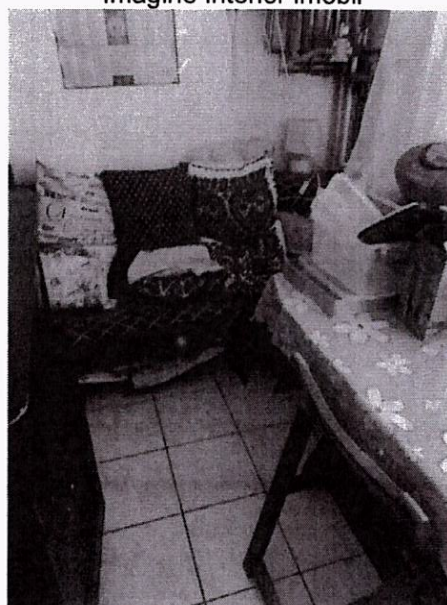
Imagine interior imobil



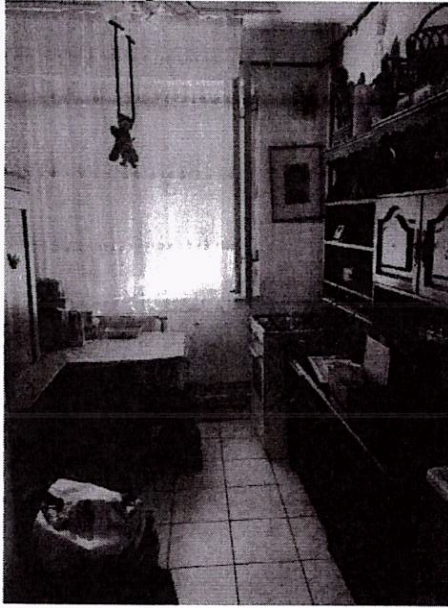
Imagine interior imobil CT



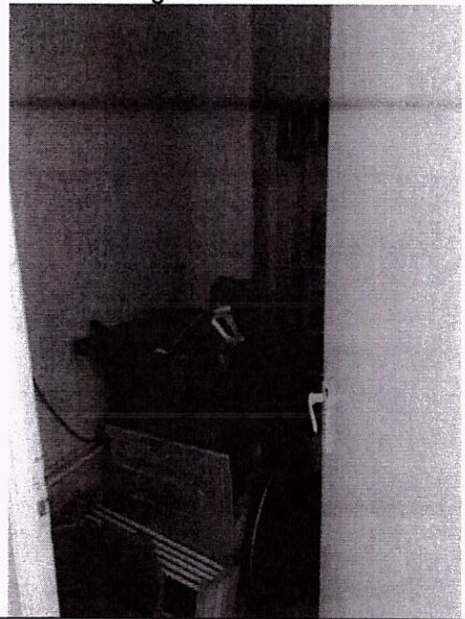
Imagine interior imobil



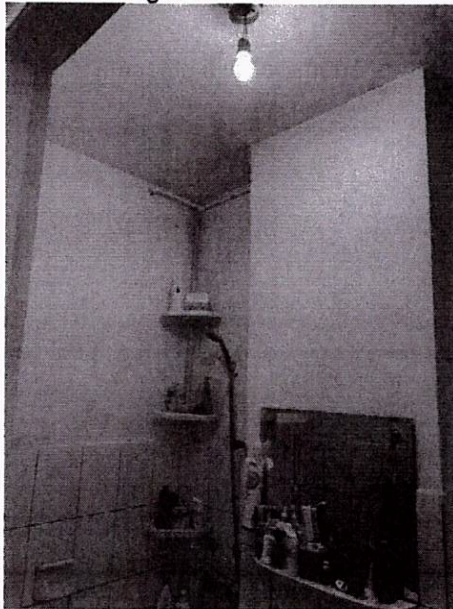
Imagine interior imobil



Imagine interior imobil



Imagine interior imobil



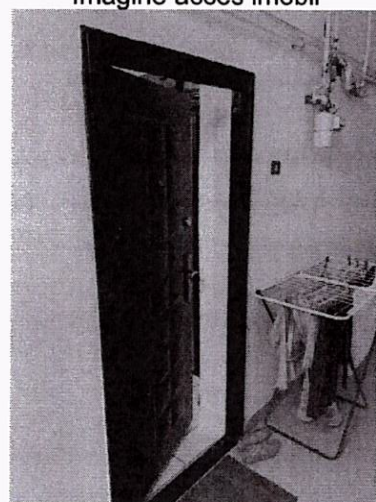
Imagine interior imobil



Imagine interior imobil

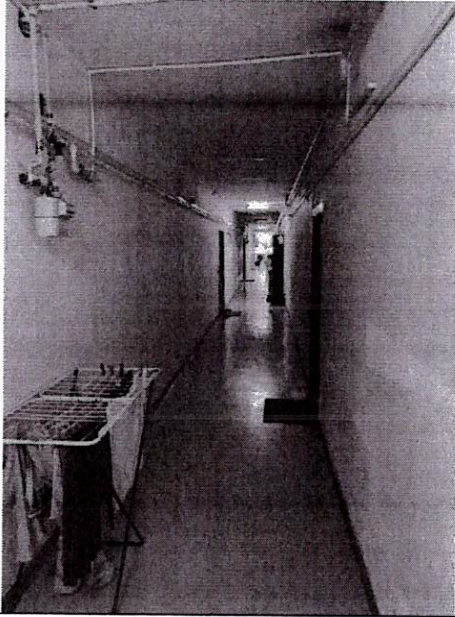


Imagine acces imobil

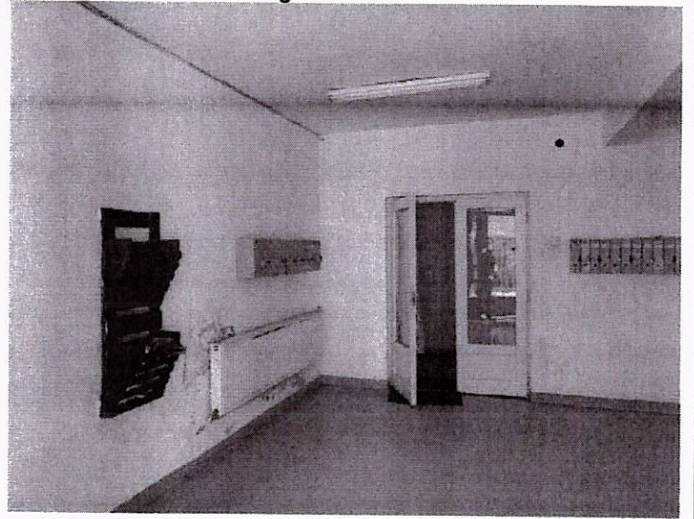


AGENTIA IMOBILIARA AUTORIZATA
 Evaluatoare autorizata
BUHAI
BRIAN GRIGORE
 Legitimatie Nr. 11027
 Valabil 2020
 Specializarea: EPL, EBM
 MUDOS • ANEVAR • VIMAR • MIMAR

Imagine casa scarii



Imagine casa scarii



Imagine interfon

