

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 25769  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11636 )

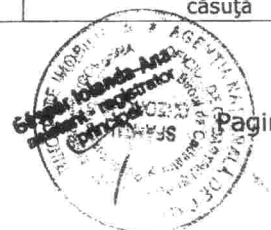
#### TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	3825	teren de construcții

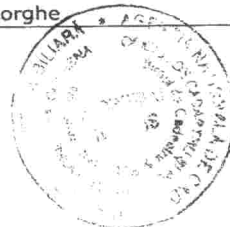
#### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.2	CAD: C2- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.3	CAD: C3- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.4	CAD: C4- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.5	CAD: C5- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.6	CAD: C6- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.7	CAD: C7- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.8	CAD: C8- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.9	CAD: C9- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.10	CAD: C10- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.11	CAD: C11- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.12	CAD: C12-	Sfântu Gheorghe	căsuță



	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1		
A1.13	CAD: C13- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.14	CAD: C14- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.15	CAD: C15- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.16	CAD: C16- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.17	CAD: C17- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.18	CAD: C18- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuțe
A1.19	CAD: C19- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.20	CAD: C20- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.21	CAD: C21- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.22	CAD: C22- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.23	CAD: C23- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.24	CAD: C24- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.25	CAD: C25- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.26	CAD: C26- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.27	CAD: C27- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.28	CAD: C28- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.29	CAD: C29- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.30	CAD: C30- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.31	CAD: C31- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.32	CAD: C32- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.33	CAD: C33- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.34	CAD: C34- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.35	CAD: C35- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.36	CAD: C36-	Sfântu Gheorghe	căsuță

	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1		
A1.37	CAD: C37- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.38	CAD: C38- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.39	CAD: C39- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.40	CAD: C40- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.41	CAD: C41- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.42	CAD: C42- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.43	CAD: C43- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.44	CAD: C44- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.45	CAD: C45- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.46	CAD: C46- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.47	CAD: C47- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.48	CAD: C48- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.49	CAD: C49- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.50	CAD: C-50 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.51	CAD: C-51 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.52	CAD: C-52 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.53	CAD: C-53 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.54	CAD: C-54 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.55	CAD: C-55 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.56	CAD: C56- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.57	CAD: C-57 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.58	CAD: C-58 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.59	CAD: C-59 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.60	CAD: C-60	Sfântu Gheorghe	căsuță



Găspăr / Olanos - M.  
asistent registru  
plăcuță

	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1		
A1.61	CAD: C-61 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.62	CAD: C-62 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.63	CAD: C-63 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.64	CAD: C-64 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.65	CAD: C-65 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.66	CAD: C-66 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.67	CAD: C-67 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.68	CAD: C-68 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.69	CAD: C-69 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.70	CAD: C-70 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.71	CAD: C-71 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.72	CAD: C-72 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.73	CAD: C-73 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.74	CAD: C-74 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.75	CAD: C-75 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.76	CAD: C-76 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.77	CAD: C-77 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.78	CAD: C-78 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.79	CAD: C-79 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.80	CAD: C-80 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.81	CAD: C-81 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță
A1.82	CAD: C-82 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	căsuță

Găspări, Mariana-Ana  
asistent / responsabil  
pedagogic



## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 25769  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11636 )

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
831 / 06.02.1996			
Act hotarare, 16.1996, emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1	
		(provenita din conversia CF 11636)	
1	STATUL ROMÂN		
2	cu drept de administrare operativa în favoarea	A1	
		(provenita din conversia CF 11636)	
1	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
6239 / 06.11.2001			
Act contract de vanzare-cumparare, 1358.2001, emis de NP MOLNAR GYONGYIKE			
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82	
1	S.C. NOVAK-NOVROM S.R.L. BRAȘOV		
4	se notează dreptul de concesiune asupra terenului în favoarea	A1	
		(provenita din conversia CF 11636)	
1	S.C. NOVAK- NOVROM S.R.L. BRAȘOV		



*Căminul Funciar - Anul  
asubscrierii / registrării  
proprietății*

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 25769  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11636 )  
Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la sarcini

*St. Gheorghe - Sfântu Gheorghe*  
*Comuna - Municipiu*



4030 / 05.05.2005		
Act adresa, 4148.2005, emis de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, proces verbal de sechestrul asiguratoriu bunuri imobile nr. 3109.2005, somația de plată		
1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 207.197.260 / ROL, ASIGURATORIE	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82
1	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	
14183 / 26.07.2007		
Act adresa, 10200.2007, proces verbal de sechestrul asigurator nr. 9865.18-07-2007		
2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 9.010 / RON, ASIGURATORIE	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62,



		A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82	
1	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
23281 / 15.11.2007			
	Act cerere, proces verbal de sechestru asiguratoriu bunuri imobile nr. DF nr. 15545.08-11-2007		
3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 7.887 / RON, ASIGURATORIE	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82	
1	MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		



**Ștefan Iordan Anu**  
 subsemnatul - reprezentator  
 Primăriei



## Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 25769  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11636 )

### PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	3825				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	teren de constructie

### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral /Nr. topografic	Destinatia /constructiei	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
----------	-------------------------------	--------------------------	----------------	---------------	----------------	--------------	----------------	------------------------

*Găsiți tabelul în  
anexa nr. 1*



*Găsiți tabelul în  
anexa nr. 1*

A1.1	CAD: C1- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.2	CAD: C2- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.3	CAD: C3- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.4	CAD: C4- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.5	CAD: C5- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.6	CAD: C6- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.7	CAD: C7- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.8	CAD: C8- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.9	CAD: C9- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.10	CAD: C10- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.11	CAD: C11- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.12	CAD: C12- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.13	CAD: C13- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.14	CAD: C14- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.15	CAD: C15- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.16	CAD: C16-							căsuță

Găsiți informații despre  
asistență tehnică și  
prețuri

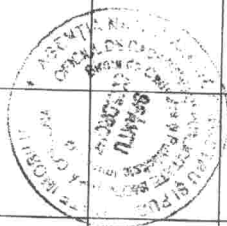


	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	
A1.17	CAD: C17- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.18	CAD: C18- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuțe
A1.19	CAD: C19- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.20	CAD: C20- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.21	CAD: C21- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.22	CAD: C22- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.23	CAD: C23- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.24	CAD: C24- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.25	CAD: C25- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.26	CAD: C26- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.27	CAD: C27- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.28	CAD: C28- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.29	CAD: C29- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.30	CAD: C30- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.31	CAD: C31-	constructii de locuinte						căsuță



*Clădire / Locuințe - An  
1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1*

	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	
A1.32	CAD: C32- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.33	CAD: C33- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.34	CAD: C34- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.35	CAD: C35- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.36	CAD: C36- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.37	CAD: C37- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.38	CAD: C38- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.39	CAD: C39- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.40	CAD: C40- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.41	CAD: C41- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.42	CAD: C42- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.43	CAD: C43- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.44	CAD: C44- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.45	CAD: C45- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.46	CAD: C46-	constructii de locuinte					căsuță



Clădirea este în  
 stadiu de finalizare  
 a lucrărilor  
 de construcție

	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1						1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	
A1.47	CAD: C47- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.48	CAD: C48- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.49	CAD: C49- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.50	CAD: C-50 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.51	CAD: C-51 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.52	CAD: C-52 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.53	CAD: C-53 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.54	CAD: C-54 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.55	CAD: C-55 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.56	CAD: C56- Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.57	CAD: C-57 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.58	CAD: C-58 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.59	CAD: C-59 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.60	CAD: C-60 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.61	CAD: C-61	constructii de locuinte						căsuță



**Consilier Local**  
**Adrian Popescu**  
**PSD**

	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	
A1.62	CAD: C-62 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.63	CAD: C-63 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.64	CAD: C-64 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.65	CAD: C-65 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.66	CAD: C-66 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.67	CAD: C-67 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.68	CAD: C-68 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.69	CAD: C-69 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.70	CAD: C-70 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.71	CAD: C-71 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.72	CAD: C-72 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.73	CAD: C-73 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.74	CAD: C-74 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.75	CAD: C-75 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte				1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.76	CAD: C-76	constructii de locuinte					căsuță

Găzduirea în condiții de  
asumare a responsabilității  
părintești



	Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1						1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	
A1.77	CAD: C-77 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.78	CAD: C-78 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.79	CAD: C-79 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.80	CAD: C-80 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.81	CAD: C-81 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță
A1.82	CAD: C-82 Top: 1825/ 2/ 1, 1826/ 2/ 1, 1829/ 2/ 1	constructii de locuinte					1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1	căsuță

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 88308/29-06-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,  
IOLANDA ANA GASPAR**

*Găspă, Iolanda Ana  
Asistent - registrator  
272-272*



**R O M Â N I A**  
**TRIBUNALUL COVASNA**  
**SENTINȚA CIVILĂ NR. 193/S**  
**Sedința în camera de consiliu din 29 iunie 2009**  
**JUDECĂTOR – SINDIC : UȚĂ GABRIEL**  
**GREFIER : GHEORGHE MELORA – DIANA**

Pe rol fiind soluționarea cererii formulate de SC Wind Up Management SPRL prin reprezentant legal – Orsi Imre Alpar, cu sediul în Sf. Gheorghe, str. Grigăre Bălan nr. 4, bl. 42, sc. I, ap. 2, jud. Covasna, în calitate de lichidator judiciar al debitoarei SC NOVAK NOVROM SRL, cu sediul în Sf. Gheorghe, str. Mijloc, nr. 7, jud. Covasna, pentru aprobarea operațiunilor de lichidare a bunurilor din averea debitoarei falite SC Novak Novrom SRL, conform hotărârii Adunării Generale a Creditorilor din 24 iunie 2009.

În lipsa părților care nu au fost citate:

**JUDECĂTORUL – SINDIC**

Constată că la data de 24 iunie 2009 a avut loc ședința Adunării Generale a Creditorilor debitoarei SC Novak Novrom SRL, cu următoarea ordine de zi:

1. Aprobarea raportului de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare;
2. Aprobarea vânzării bunurilor debitoarei în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Primăria Sf. Gheorghe, la prețul total de 145.800 lei;
3. Stabilirea onorariului lichidatorului judiciar.

Adunarea creditorilor a fost legal întrunită, fiind îndeplinite cerințele art. 15 alin. (1) și (2) din Legea nr. 85/2006, respectiv au fost prezenți creditorii ale căror creanțe însumate prezentau minim 30% din valoarea totală a creanțelor, respectiv Administrația Finanțelor Publice Sf. Gheorghe (având 24,31% din totalul creanțelor), Municipiul Sf. Gheorghe (având 73,56% din totalul creanțelor) și SC Tega SA (având 1,93% din totalul creanțelor).

Prin decizia adunării creditorilor societății Novak Novrom SRL:

1. A fost aprobat raportul de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare, întocmit de SC Novitas SRL;
2. S-a stabilit ca bunurile debitoarei să fie valorificate în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Primăria Sf. Gheorghe, la prețul total de 145.800 lei, la care se adaugă TVA;
3. S-a stabilit onorariului lichidatorului judiciar în cuantum de 9% din valoarea sumelor atrase.

În susținerea cererii formulate de lichidatorul judiciar Wind Up Management SPRL, înregistrată la instanță la data de 26 iunie 2009, s-au depus la dosarul cauzei următoarele înscrisuri: procesul verbal nr. 1200/24 iunie 2009 încheiat cu ocazia Adunării Generale a Creditorilor debitoarei, modelul convocatorului și dovezile privind notificarea creditorilor și copia adresei nr. 17062/24 iunie 2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice Sf. Gheorghe.

Văzând dispozițiile art. 11 alin. (2) și art. 117 alin. (4) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, judecătorul – sindic va admite propunerile lichidatorului judiciar, urmând a dispune în consecință.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**  
**ÎN NUMELE LEGII**  
**DISPUNE**

Admite cererea formulată de Wind Up Management SPRL - lichidatorul judiciar al SC Novak Novrom SRL și în consecință:



Dispune ca lichidatorul judiciar Wind Up Management SPRL să efectueze operațiunile de lichidare potrivit deciziei Adunării Generale a Creditorilor din data de 24 iunie 2009, consemnate în procesul verbal nr. 1200/24 iunie 2009, în condițiile prevăzute de art. 116 - 120 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

La act de hotărârea Adunării Generale a Creditorilor din data de 24 iunie 2009, prin care s-au adoptat următoarele măsuri:

1. A fost aprobat raportul de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare, întocmit de SC Novitas SRL;

2. S-a stabilit ca bunurile debitoarei să fie valorificate în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Primăria Sf. Gheorghe, la prețul total de 145.800 lei, la care se adaugă TVA;

3. S-a stabilit onorariului lichidatorului judiciar în cuantum de 9% din valoarea sumelor atrase.

Cu recurs în termen de 10 zile de la comunicare.

Data în camera de consiliu și citită în ședință publică azi, 29 iunie 2009.

**JUDECĂTOR – SINDIC  
UȚĂ GABRIEL**

**GREFIER  
GHEORGHE MELORA-DIANA**

*Red. U.G. 29.06.2009*

*Tehnored. G.M.D. la 29.06.2009*

*3 exp.*

*Pentru conformitate*



**Debitor: S.C. NOVAK NOVROM S.R.L. (ÎN FALIMENT)**

**Dosar: 1544/119/2007**

**Tribunalul Covasna**

## **PROCES VERBAL**

Nr.1200/24.06.2009,

Încheiat cu ocazia Adunării generale a creditorilor debitoarei  
**S.C. NOVAK NOVROM S.R.L.,**

**Adunarea generală a creditorilor debitoarei S.C. NOVAK NOVROM S.R.L.** a fost convocată pentru data de 24.06.2009 ora 10, la sediul lichidatorului judiciar WIND UP MANAGEMENT S.P.R.L., având ca **ordinea de zi:**

1. Aprobarea raportului de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare.
2. Aprobarea vânzării bunurilor debitoarei în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Primăria Sfântu Gheorghe, la prețul total de 145.800 lei.
3. Stabilirea onorariului lichidatorului judiciar.

La ședința adunării generale a creditorilor **au fost prezenți:**

**Administrația Finanțelor Publice Sfântu Gheorghe, având creanța de 24,31%** din totalul creanțelor, a trimis adresa nr.17062/24.06.2009.

**Municipiul Sfântu Gheorghe, având creanța de 73,56 % din total,** reprezentat prin consilier juridic Kulpinski Judith, conform delegației.

**SC Tega SA, având creanța de 1,93% din total,** reprezentat prin D-na Györgyjakab Irma, conform delegației.

Lichidatorul judiciar constată că adunarea creditorilor este legal întrunită fiind îndeplinite cerințele art.15 alin.(1) și (2) din Legea nr.85/2006, respectiv sunt prezenți creditori ale căror creanțe însumate prezintă minim 30% din valoarea totală a creanțelor, motiv pentru care se trece la discutarea problemei aflat pe ordinea de zi menționată în convocator.

1. Lichidatorul judiciar solicită creditorilor aprobarea raportului de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății întocmit de SC Novitas SRL.

Creditoarea Administrația Finanțelor Publice Sf Gheorghe prin adresa trimisă a comunicat că este de acord cu aprobarea raportului de evaluare a bunurilor debitoarei.

Reprezentanta creditoarei Municipiul Sfântu Gheorghe aprobă raportul de evaluare a bunurilor societății.

Reprezentanta creditoarei SC Tega SA declară că este de acord cu aprobarea raportului de evaluare a bunurilor debitoarei.

2. Lichidatorul judiciar prezintă creditorilor oferta de cumpărare primită din partea Municipiului Sfântu Gheorghe. Pentru bunurile aflate în proprietatea societății debitoare s-a oferit suma totală de 145.800 lei, la care se adaugă TVA. Lichidatorul judiciar propune ca bunurile din averea societății să fie valorificate în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Municipiului Sfântu Gheorghe la prețul de evaluare, respectiv la prețul de 145.800 lei plus TVA.

Creditoarea Administrația Finanțelor Publice Sf Gheorghe prin adresa trimisă a comunicat că este de acord cu propunerea lichidatorului judiciar privind modul și prețul de valorificare a bunurilor din averea societății, respectiv în bloc prin negociere directă cu cumpărător identificat, la prețul total de 145.800 lei plus TVA.

Reprezentanta creditoarei Municipiul Sfântu Gheorghe declară că este de acord ca bunurile să fie vândute în bloc, prin metoda negocierii directe, cu cumpărătorul identificat, la prețul total de 145.800 lei plus TVA.

Reprezentanta creditoarei SC Tega SA declară că este de acord cu propunerea lichidatorului judiciar privind modul și prețul de valorificare a bunurilor din patrimoniul societății.

3. Lichidatorul judiciar a solicitat aprobarea unui onorariu de succes de 9% din valoarea sumelor atrase.

Creditoarea Administrația Finanțelor Publice Sf Gheorghe a decis acordarea unui onorariu de succes de 8% (inclusiv TVA) din valoarea sumelor atrase.

Reprezentanta creditoarei Municipiul Sfântu Gheorghe a declarat că este de acord cu onorariul de succes solicitat de lichidatorul judiciar, respectiv 9% din valoarea sumelor atrase.

Reprezentanta creditoarei SC Tega SA declară că este de acord cu onorariul lichidatorului judiciar de 9% din valoarea sumelor atrase.

#### **Prin decizia adunării creditorilor SC Novak Novrom SRL:**

1. A fost aprobat raportul de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare întocmit de SC Novitas SRL.

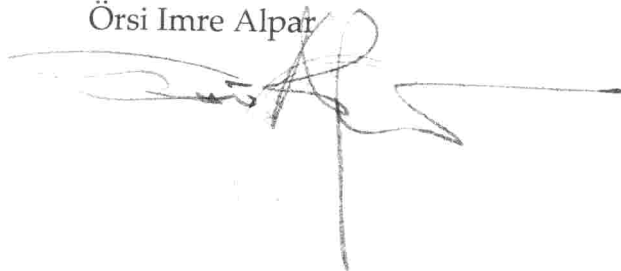
2. S-a stabilit ca bunurile debitoarei să fie valorificate în bloc, prin negociere directă, la cumpărătorul Municipiul Sfântu Gheorghe la prețul total de 145.800 lei, la care se adaugă TVA.

3. S-a stabilit onorariul lichidatorului judiciar de 9% din valoarea sumelor atrase.

Prezentul proces verbal a fost încheiat în 4 exemplare, câte un exemplar pentru creditorii prezenți, un exemplar pentru lichidatorul judiciar și un exemplar pentru a fi depus la dosarul cauzei.

**WIND UP MANAGEMENT S.P.R.L.**

Örsi Imre Alpar



**Creditorii prezenți:**

Municipiul Sf Gheorghe  
Kulpinski Judith

SC TEGA SA

Gyorgyjakab Irma



# S.C. NOVITAS S.R.L.

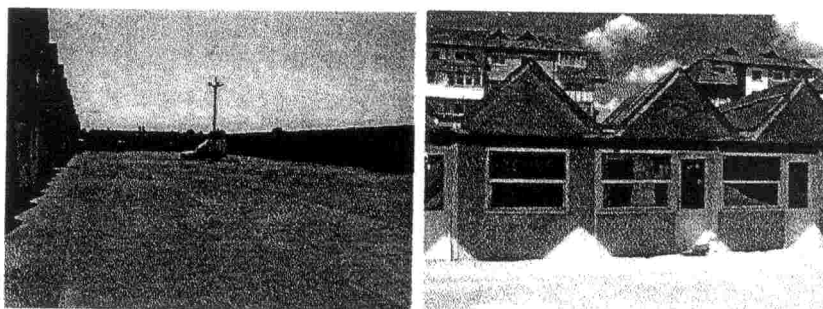
E-mail: miko\_nk@cosys.ro  
Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



Lucrarea Nr. 26672009

## RAPORT DE EVALUARE

### - PAVILIOANE COMERCIALE - (EUROPIAȚA SF. GHEORGHE)



situată în  
mun. Sf. Gheorghe,  
Str. Crizantemei  
Jud. Covasna.

Proprietar tabular: **S.C. "NOVAK - NOVROM" S.R.L.  
BRAȘOV**

Ordonatorul evaluării: **WIND UP MANAGEMENT  
SF GHEORGHE**

Destinatar: **WIND UP MANAGEMENT  
SF GHEORGHE**

Valoarea de piață:  
**145.800 Lei, 34.600 Eur,**

Evaluatori:  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo

- 27 mai 2009 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NOVITAS SRL, al evaluatorului, al clientului și al destinatarului –  
BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul lucrării** îl constituie evaluarea chioșchiurilor situate în incinta pieței „EURO PIAȚA” din Sf. Gheorghe, descrise în cuprinsul raportului de evaluare:

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării cumpărării.

Proprietarul imobilului: **S.C. NOVAK - NOVROM S.R.L.**  
Client: **WIND UP MANAGEMENT SF. GHEORGHE**  
Destinatar: **WIND UP MANAGEMENT SF. GHEORGHE.**

EURO PIAȚA se situează în zona periferică a municipiului Sf. Gheorghe, în vecinătatea magazinului Penny market, a Hypermarketului Trident respectiv a Jandarmeriei. Amplasamentul se consideră favorabil având în vedere destinația imobilului. Construcțiile situate pe terenul proprietatea Statului Român (în administrarea Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe) se compun din 81 module comerciale cu structura din lemn, majoritatea pavilioane pentru vânzări. Suprafața construită a unui modul este de 6,50 mp iar cea utilă de 5,60 mp. Dispun de instalații electrice de iluminat. Imobilul este înscris în CF 11636 – Sf. Gheorghe.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a pavilioanelor comerciale prezentate mai sus, proprietatea S.C. NOVAK – NOVROM S.R.L. Brașov este de **145.800 Lei, 34.600 Eur**, la cursul valutar de 4,2120 Lei/Eur, valabil pentru data de referință a evaluării. Nu include TVA.

Pavilioanele au fost evaluate prin două metode de evaluare, metoda costului și metoda venitului.

**Valoarea apreciată a unui pavilion: 1.800 Lei, 427 Eur (6,50 mp).**

Evaluatori: Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;  
Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;  
Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate;  
Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată cu beneficiarul ;  
Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;  
Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;  
Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;  
Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.  
Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Sf. Gheorghe  
27.05.2009

Evaluator:  
Miko Zsuzsanna



## RAPORT DE EVALUARE

al imobilului situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
incinta EUROPIAȚA  
Jud. Covasna

### CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

#### I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Evaluarea imobilului situat în mun. Sf. Gheorghe incinta Europiața, Str. Gen Grigore Bălan, Județul Covasna, imobil constând pavilioanele comerciale amplasate în incintă. Ordonatorul evaluării este societatea comercială WIND UP MANAGEMENT. Sf. Gheorghe, lichidator judiciar.

#### I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Estimarea valorii de piață a imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta 2007, în vederea vânzării imobilului. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

#### I.3. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat în data de 27. 05. 2009. incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.

Data inspecției: 27.05.2009. Data redactării raportului: 27.05.2009, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Expertiza a fost efectuată la un nivel de referință de 4,2120 Lei/Eur.

#### I.4. STANDARDELE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt compatibile cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a șasea;  
GN 1 – Evaluarea Proprietății imobiliare.

#### I.5. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.
- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții, secția construcții civile industriale și agricole subingineri.

## **I.6. DECLARAȚIA EVALUATORILOR**

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului, deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.,

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

## **1.7. RESPONSABILITĂȚI FAȚĂ DE TERȚI**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## **1.8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

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

### **1.8.1 Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;



- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

#### **1.8.2. Condiții limitative:**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.9. MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

## **CAPITOLUL II. IDENTIFICAREA IMOBILULUI**

### **II.1. DREPTUL DE PROPRIETATE**

Proprietarul tabular al construcțiilor este:

**S.C. „NOVAK NOVROM ” S.R.L. BRAȘOV**

În întregime cu titlu de cumpărare (Încheiere Nr. 6239/2001).

În evidența cărții funciare imobilul este înscris în CF Nr. 11636 – Sf. Gheorghe, Nr. Ord. A+1, Nr. Top. 1825/2/1, 1826/2/1, 1829/2/1, fiind înscrise următoarele:

### **Teren de construcție, 82 căsuțe.**

Terenul aferent în suprafața totală de 3825 mp este în proprietatea Statului Român, Primăria municipiului Sf. Gheorghe având dreptul de administrare operativă (Încheiere Nr. 831/1996).

Pe amplasament am identificat un număr de 81 module de chioșcuri comerciale.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

## **II.2. ANALIZA DE PIAȚĂ**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Analiza pieței este identificarea și studierea acestora pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

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, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

Cererea pentru proprietăți comerciale a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal a următoarelor aspecte:

- interesul în creștere a potențialilor investitori pentru sectorul comercial datorită necesității acestora de a deține spații de vânzare, pe fondul creșterii economice susținute;
- oferta în scădere de active libere, din cauza unui grad de ocupare în urcare, generat îndeosebi de epuizarea de active libere și de un ritm lent de construire a lor.

La data evaluării, datorită declanșării crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți comerciale este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă.

Se constată o scădere a cererii de proprietăți comerciale, pe fondul restrângerii activității unor societăți de specialitate. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. În ultimul trimestru al anului 2008 și primul semestru al anului 2009 s-a putut observa o scădere a prețurilor proprietăților comerciale/administrative în municipiul Tg. secuiesc.

Cererea mai scăzută de proprietăți pentru închiriere va conduce probabil în viitor și la o scădere a gradului de ocupare, cu toate că la data evaluării, conform declarațiilor unor proprietari de spații comerciale destinate închirierii, nu se constată o diminuare semnificativă a gradului de ocupare sau a nivelului chiriilor.

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus se poate considera că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii în scădere, ceea ce determină un dezechilibru, cu o piață ce a devenit a cumpărătorilor.

Considerăm că posibilitățile de valorificare a imobilului sunt limitate.

### **II.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate 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.

Practic, ținând cont de tipul bunului supus evaluării și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă este cea de spațiu comercial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

Schimbarea destinației imobilului este puțin probabilă.

## **CAPITOLUL III. EVALUAREA IMOBILULUI**

### **III.1. DATE GENERALE, DESCRIEREA IMOBILULUI**

Chioșchiurile comerciale amplasate în incinta Europietei Sf. Gheorghe sunt construcții din lemn, cu pereți dublii, izolați, învelitoare din plăci din azbociment ondulat sau carton bitumat, cu finisaje obișnuite. În general construcțiile prezintă o uzură avansată.

### **III.2. EVALUAREA IMOBILULUI**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibilă a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză.

### **Abordări în evaluare:**

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru valoarea de piață a apartamentului se va aprecia prin metoda veniturilor și cea a costurilor.

Se evaluează cele 81 de module de pavilioane comerciale.

### **III.1 Abordarea prin capitalizarea venitului**

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

#### **Estimarea veniturilor**

Venitul brut potențial (**VBP**) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

În cazul analizat chirii practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații comerciale asemănătoare sunt cuprinse între 3,00 – 8,00 Euro/mpAu/lună.

Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

Venitul net efectiv (**VNE**) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute și anume: 10% cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, curtenie etc.).

Pentru spațiul comercial supus evaluării am luat în calcul chiria de 6,00 Eur/lună.

#### **Estimarea ratei de capitalizare**

Rata de capitalizare ( $c$ ) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează în limita de 8 - 12% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității

solicitate pe piata specifică. Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată de capitalizare aferentă veniturilor nete de 11,00%.

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietății este prezentat mai jos:

**FISA DE CALCUL**  
Determinarea valorii prin capitalizarea directa

INDICATORI	EURO
Venit anual brut potential	
- chirie/mp/luna	3,2
- suprafata inchiriata	5,6
<b>TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL</b>	<b>215</b>
Grad de neocupare	70%
<b>TOTAL VENIT BRUT EFECTIV</b>	<b>65</b>
Rata cheltuielilor din exploatare	5%
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE</b>	<b>61</b>
Rata de capitalizare	15,00%
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA IN EURO</b>	<b>409</b>
Curs de referinta RON/EURO la data evaluarii	4,212
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA IN RON</b>	<b>1 722</b>
Pret/mp in Eur	62

$V_{\text{randament}} = 1.700 \text{ Lei/chioșc}, 400 \text{ Eur/chioșc},$

### III.2. Abordarea prin metoda costurilor

Metoda valorii de înlocuire rămasă actualizată ce aduce în calculul de evaluare elemente cunoscute tehnic și fizic al obiectivului și care folosește prețul unitar de barem corespunzător caracteristicilor tehnico-constructive ale obiectivului. Costul de înlocuire net (CIN) este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată.

În absența unor date de piață, CIN este adoptat ca înlocuitor (substituit) al analizei de piață. Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor, din care se scade cota aferentă uzurii fizice/deteriorării și a tuturor celorlalte forme de depreciere și optimizare.

#### Legislația folosită:

- Cataloage de evaluare rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM.
- Indici de actualizare a valorii clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire, publicate de Corpul experților din România– Buletin Nr. 109/2008, tabel III,
- Normativ P135/1995 Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții.

Abordarea prin cost este fundamentată pe principiul substituției, de exemplu un activ nu valorează mai mult decât ar costa înlocuirea tuturor părților sale componente.

Evaluarea construcțiilor se efectuează conform metodologiei aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu ordinul nr.32/N/10.06.1995 pentru „evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 de mijloace fixe”, bazată pe cataloagele elaborate de comisia centrală pentru inventarierea și evaluarea fondurilor fixe seria 1964, republicate în anul 1995 de Editura MATRIX ROM București.

Valorile de înlocuire au fost determinate ținând cont de regimul de înălțime și natura structurii de rezistență a clădirii supusă evaluării.

Indicele mediu de actualizare utilizat a fost avizat în CT al INCERC București în ședința din data de 15.11.2008.

Valoarea apreciată prin metoda costului se prezintă în tabelul următor:

FISA DE EVALUARE			
<b>1. DENUMIREA BUNULUI</b>			
Chiosc din lemn			
<b>CARACTERISTICI GEOMETRICE SI CONSTRUCTIVE</b>			
regim de inaltime	Parter		
arie utila - Au (mp)	5,60		
arie desfasurata - Ad (mp)	6,50		
lungime ( m )	2,60		
latime ( m )	2,50		
inaltime medie	2,30		
data PIF	1995		
<b>constructii:</b>			
*fundatii	din beton		
*structura de rezistenta	din lemn		
*plansee	-		
*inchideri	din lemn		
*acoperis	sarpanta lemn		
*invelitoare	placi ondulate de azbociment, carton asfaltat		
<b>finisaje :</b>			
*tencuieli , zugraveli	strop		
*pardoseli	din dusumele, ciment		
*tamplarie	din lemn		
<b>insatalatii :</b>			
*electrice	de iluminat		
*sanitare	-		
*incalzire	-		
<b>DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE/RECONSTRUCTIE NET</b>			
catalog de reevaluare 120			
fisa nr. 11, varianta I- schelet din lemn, inchideri duble din scinduri sau inlocuitori,			
broșura MATRIXROM nr. 2, editia 1995, " Evaluarea rapida a spatiilor comerciale si anexelor acestora "			
Determinarea gradului de realizare a stadiilor fizice cf. Normativ P135/1999			
<b>Subansamblu constituent</b>	<b>pondere</b>	<b>Grad de uzura estimat</b>	<b>stare tehnica</b>
structura de rezistenta	60	-50%	buna
anvelopa	20	-50%	buna
finisaje	8	-50%	buna
instalatii functionale	12	-50%	buna
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>-50,00</b>	
<b>Elemente de calcul</b>			
	<b>Cost unitar</b>	<b>Ad/Au</b>	<b>Total</b>
Constructii	915	6,50	5 948
Instalatii electrice	40	6,50	260
Instalatii sanitare		6,50	0
Instalatii de incalzire		6,50	0
<b>Cost unitar necorectat nivel preturi 01,01,1965</b>	<b>955</b>		<b>6 208</b>
<i>Corectii :</i>			
			0
Ptr. inaltime mai mici de 2,50 m, se scad 12 lei/mp Ad, ptr.fiecare 0,10 m diferenta.	-24	1,00	-24
			0
			0
<b>Total corectii</b>			<b>-24</b>
<b>Cost unitar corectat nivel preturi 01,01,1965</b>			<b>6 184</b>
Coeficientul de actualizare aprobat in CT al INCERC Bucuresti. 12.03.2009			23 900,553
			exclusiv tva
<b>Cost de inlocuire/reconstructie brut</b>			<b>124 192 495</b>
Grad de uzura			-50,00%
Depreciere functionala			-20,00%
Aprecieri/deprecieri din cauze externe (+/- )			-15,00%
<b>Costul de inlocuire / reconstructie net</b>			<b>18 628 874</b>
			<b>ROL</b>
			<b>RON</b>
Curs valutar de referinta Ron/Euro la data evaluarii			4,2120
<b>Valoare in Euro</b>			<b>442</b>
<b>Pret in Euro/mp</b>			<b>68</b>

Vcosturi = 1.800 Lei, 427 Eur.

#### IV. RECONCILIAREA VALORILOR, OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea obținută prin metoda capitaliz. veniturilor = 1.700 Lei/chioșc  
Valoarea obținută prin metoda costurilor = 1.800 Lei/chioșc

Consider că valoarea apreciată prin metoda costului duce la prețul cel mai probabil al imobilului. Nu am dispus de date suficiente pentru determinarea ratei de capitalizare.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, apreciez că valoarea de piață a celor 81 de module de chioșchiuri din lemn amplasate în incinta Europeiței din Sf. Gheorghe Județul Covasna, identificate conform celor de mai sus, se situează în jurul valorii de rotund:

**145.800 Lei, 34.600 Eur.**

adică: unasutăpatruzecișicincimiiopsute Lei,  
treizecișipatrumiișasesute Eur,  
Nu include TVA.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară (expirat),
- Plan de situație,
- Plan paviloane,
- Fotografii,

Sf. Gheorghe  
15.06.2009

Evaluator  
Miko Zsuzsanna





# ROMANIA

JUDECATORIA SFINTU GHEORGHE

Judetul Covasna

Anul 2004 luna mai ziua 17

Nr. 7097 /2004

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

CF NR. 11636

Localitatea : SF GHEORGHE

### FOAIA DE AVERE

NR. D.	Nr. top. al parcele	descrierea imobilului	Suprafata in Mp.	Observatii
	1825/2/1: 1826/2/1: 1829/2/1	Teren de constructie , 82 casute	3825	

### B. FOAIA DE PROPRIETATE

Nr. crt.	Inscrierea privind proprietate .	Observatii
1	Statul Roman dreptul de proprietate asupra terenului Primaria municipiului Sf.Gheorghe dreptul de administrare operativa incheiere nr. 831/1996 SC NOVAK-NOVROM SRL BRASOV aconstructiile in intregime prin cumparare incheiere nr. 6239/2001	

### C. FOAIA DE SARCINI

Nr. crt.	Inscrierile privind sarcina	Suma in lei	Observatii
1	libera		

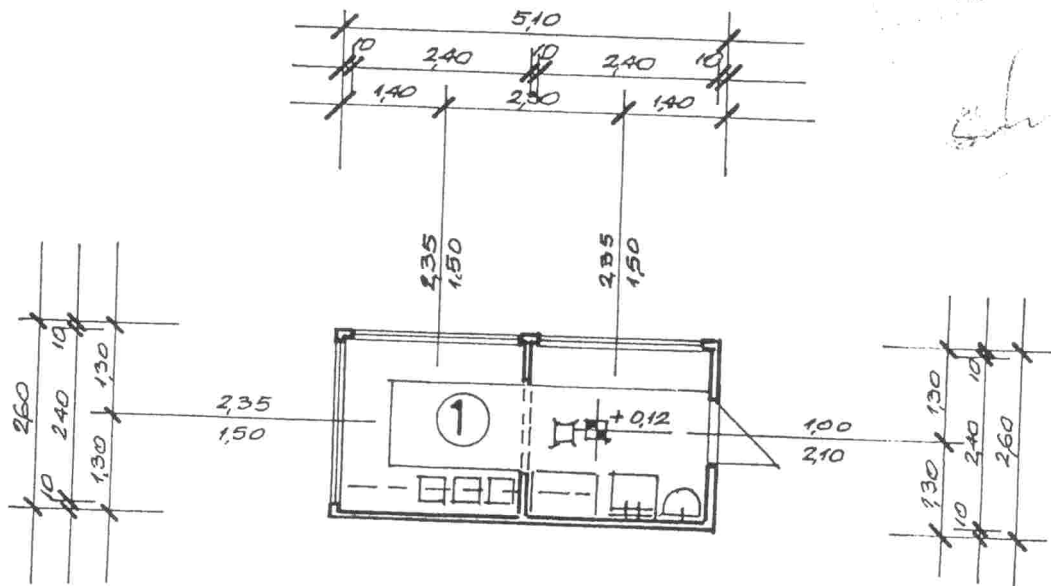
Certifica ca prezenta copie in extras , corespunde intru totul cu dispozitiile in vigoare din coala CF. originala pastrata de aceasta judecatorie.

valabil 24 ore

17000 lei  
5363/04



plan



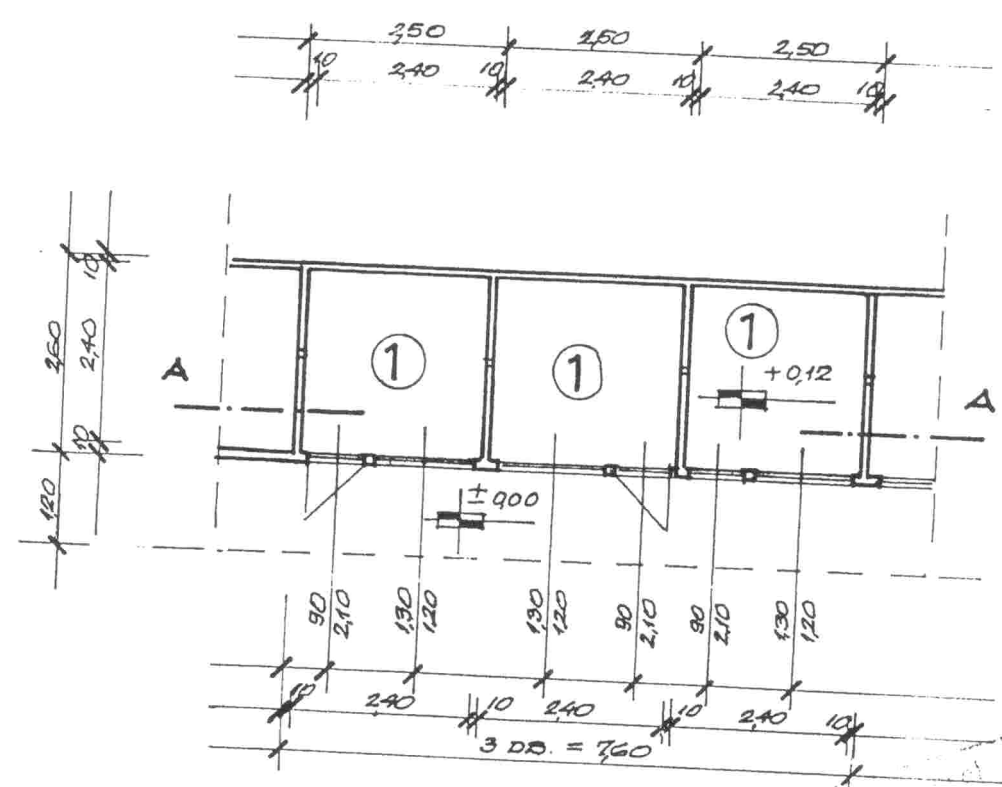
1

ELADÓTER, METLACHI BUKK. 11,76 m<sup>2</sup>

MEZŐSÉNY: ÎNSUȘIT;  
PROIECT - KUCZA - TERV  
SF. GHEORGHE  
PROIECTANT: TEH. ARH. KUCZA I.

VENDEGLÁTÓ PAVILON  
ALAPRAJZA  
M = 1:100.

Hévíz



①

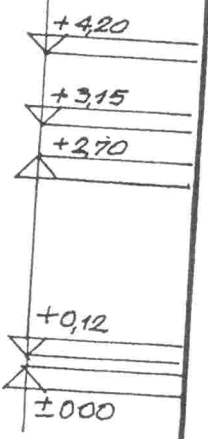
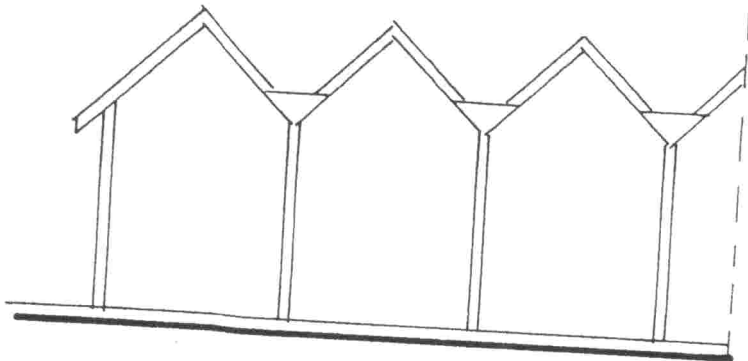
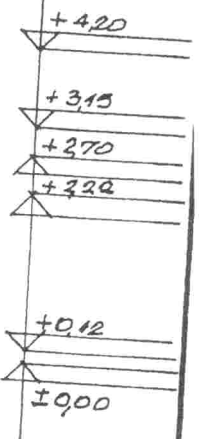
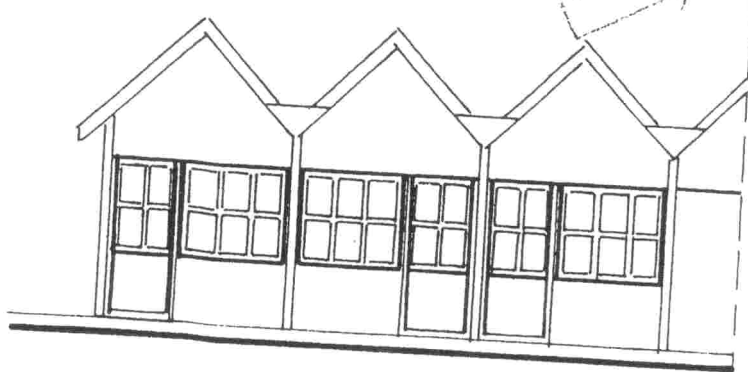
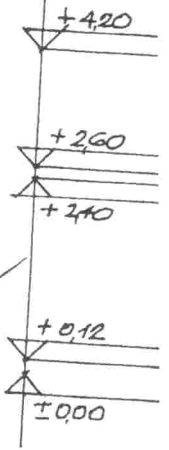
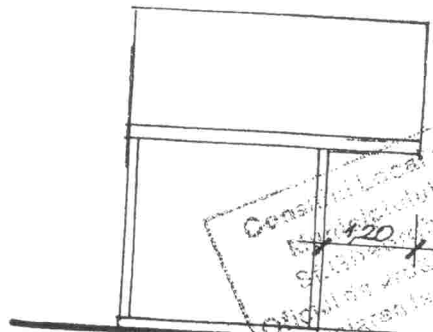
ELADÓTÉR SIM. BETON 580 M<sup>2</sup>

Handwritten notes and a stamp, including the date 1991.

VEZŐ: INSUSIT;  
PROIECT - KUCZA - TERV  
SF. GHEORGHE  
PROIECTANT: TEH. ARH. KUCZA I.

ÁLTALÁNOS ÁBRUSÍTÓ PAVILON  
ALAPRAJZA  
M = 1:100.

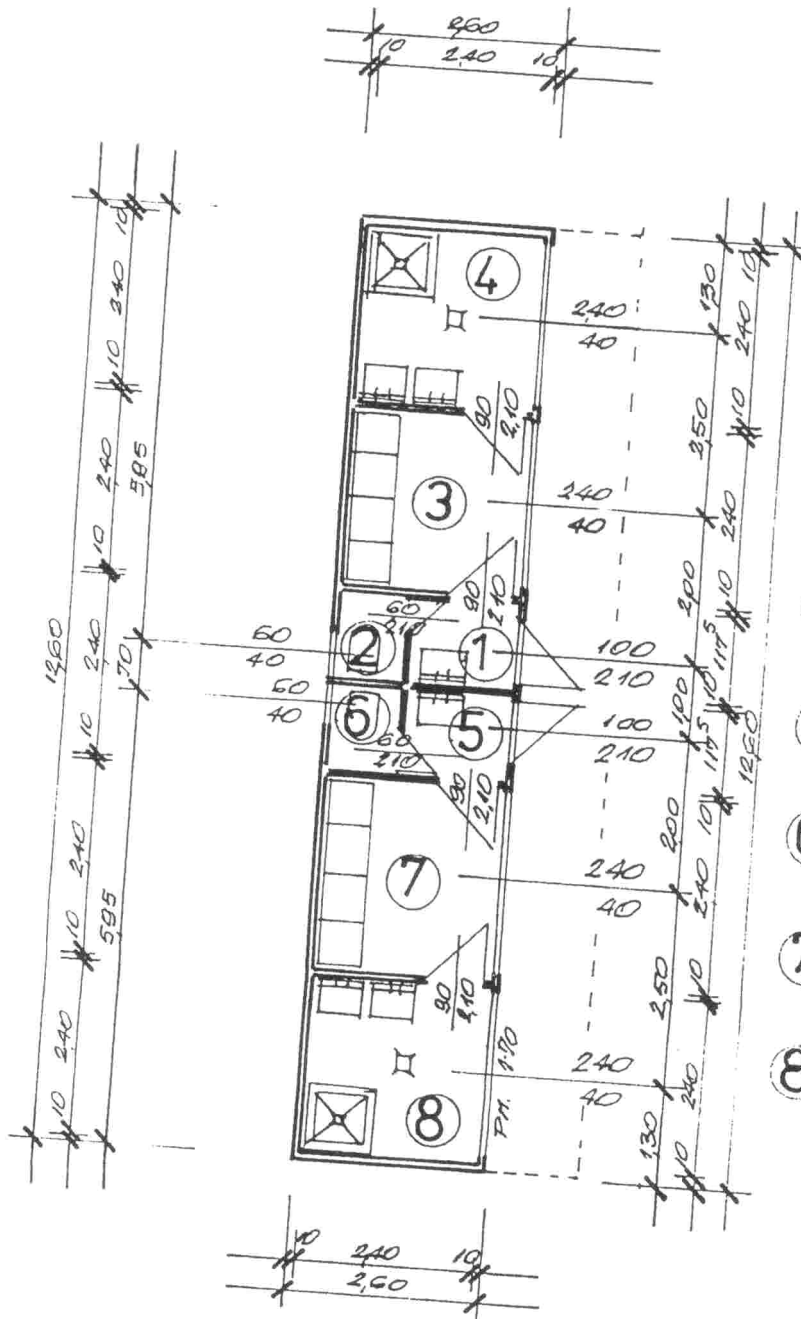
*Handwritten signature*



VEZŐ: ÎNSUȘIT;  
PROIECT - KUCZA - TERV  
SF. GHEORGHE  
PROIECTANT, TEH. ARH. KUCZA I  
*Handwritten signature*

ÁLTALÁNOS ÁBRUSÍTÓ PAVILON  
HOMLOKZATAI  
M = 1:100.

fennt

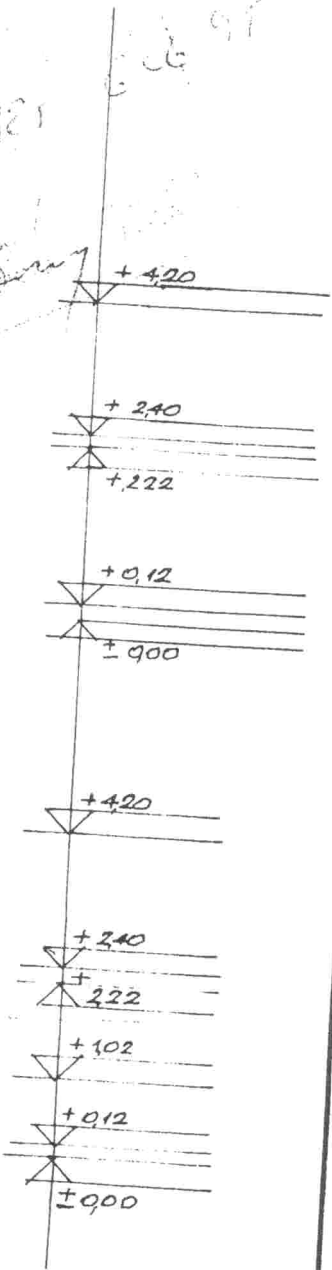
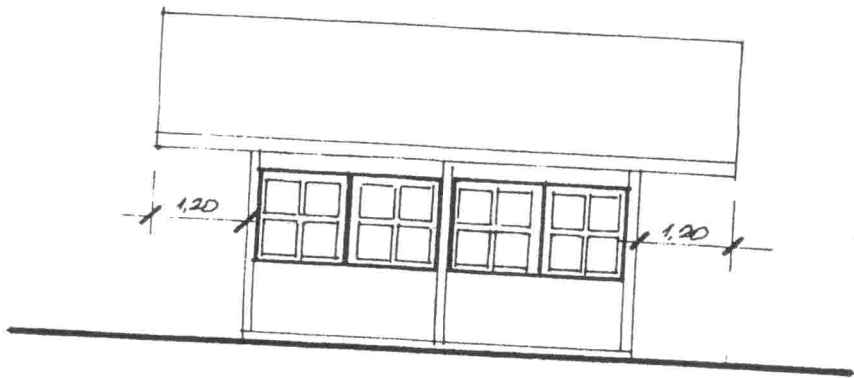
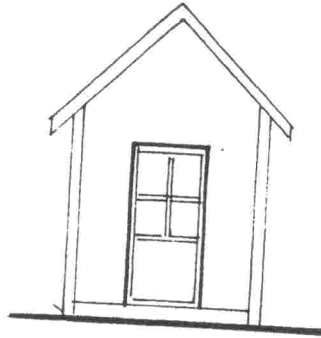
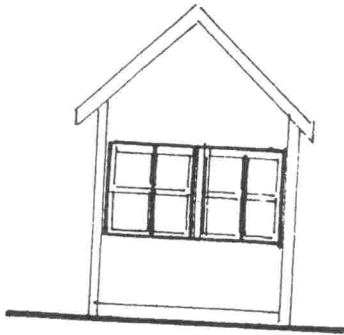


1. ELŐTER-KÉZTÖRSŐ  
NETLACHI BURKOLAT 1,50 m<sup>2</sup>
2. W.C.  
NETL. BURKOLAT 1,00 m<sup>2</sup>
3. ÖLTÖZŐ  
NETL. BURKOLAT 5,80 m<sup>2</sup>
4. MOSDÓ-ZUHANYOZÓ  
NETL. BURKOLAT 5,80 m<sup>2</sup>
5. ELŐTER-KÉZTÖRSŐ  
NETL. BURKOLAT 1,50 m<sup>2</sup>
6. W.C.  
NETL. BURKOLAT 1,00 m<sup>2</sup>
7. ÖLTÖZŐ  
NETL. BURKOLAT 5,80 m<sup>2</sup>
8. MOSDÓ-ZUHANYOZÓ  
NETL. BURKOLAT 5,80 m<sup>2</sup>
- ÖSSZESEN: 2820 m<sup>2</sup>

EZS: ÎNSUȘIT;  
PROIECT - KUCZA - TERV  
SE. GHEORGHE  
DIECTANT; TEH. ARH. KUCZA I.

VENDÉGLÁTÓ PAVILONOK  
SZEMÉLYIETI SZOCIÁLIS BLOKKJÁNAK  
ALAPRAJZA  
M = 1:100.

façade



MEZŐ: ÎNSUȘIT;  
PROIECT - KUCZA - TERV  
SF. GHEORGHE  
PROIECTANT, TEH/ARH. KUCZA I.  
*[Signature]*

VENDÉGLÁTÓ PAVILON  
HOMLOKZATI  
M = 1:100.