

DOSAR NR:3409/305/2020
LA JUDECATORIA SFANTU GHEORGHE

TERMEN:20.05.2021

RAPORT DE EXPERTZA TEHNICA JUDICIARA

RECLAMANT: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

PARATI : KOPACZ ANNA-MARIA; BAGOLY GYORGY ;SZABO ESZTER

Contine:pagini:... Exemplar:
Data predarii:08.04.2021

Intocmit:
Ing.Szanto Emese Judit
Expert tehnic judiciar



4. DESFASURAREA EXPERTIZEI

Pentru data de 29,03,2021 ,orele 14.00 am invitat partile la fata locului la imobilul din litigiu de la adresa SF.GHEORGHE Str.Martinovici nr.11 ap.2, judetul Covasna.

- La intalnire au fost prezenti din partea reclamantului MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE dl.VeresKaroly Bela si parata KOPACZ ANNA-MARIA; Paratii BAGOLY GYORGY ;SZABO ESZTER nu s-au prezentat. Conform declaratiei paratei Kopacz Anna-Maria, paratii Bagoly Gyorgy si Szabo eszter nu au domiciliul la imobilul sus amintit.

S-a identificat imobilul la fata locului, s-au facut masuratori ,fotografii, etc.discutii referitoare la imobil. La final s-a incheiat un proces verbal, care se gaseste in anexa7 la prezentul Raport de expertiza.

5.PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATATEA EVALUATA

Proprietatea evaluata este un imobil compus din apartament cu 2 camere situat la parterul unui bloc de locuinte de regimul P+2E si partial subsol.

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Proprietatea imobiliara s-a evaluat prin estimarea valorii potrivit prevederilor speciale cuprinse in HG nr.20/1996 (Normele metodologice pentru aplicarea Legii nr.112/1995) raportat la art. 13 din Legea nr.112/1995 respectiv Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natura, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficienții de actualizare, care nu vor fi mai mici decât coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie.Valoarea totală a apartamentului restituit în natura și a despăgubirilor convenite pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente nu poate depăși suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioadă de 20 de ani, calculată la data stabilirii despăgubirii."

Conf.art.14 din HG 20/1996 "Pentru evaluarea locuințelor, altele decât cele executate din fondurile de stat sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție, se folosesc prețurile pe mp suprafața utila și normele prevăzute în Decretul nr. 93/1977, așa cum a fost modificat prin art. 3 pct. 1 și 2, respectiv, în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodărești ale acestora se folosesc normele din tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la același decret."

DATA ESTIMĂRII VALORII

- La valoarea calculată conform Legii nr. 112/1995 se aplică coeficienții de actualizare calculate in functie de indicele de crestere a salariului mediu net pe economie, potrivit datelor oficiale de la INS la data de 25 februarie 2021

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii s-a prezentat in RON

Sursele de informatii utilizate

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- ◆ Informatii furnizate din dosarul cauzei de la partile in litigiu, referitoare la:
 - ◆ Situatia juridica si istoricul proprietatii evaluate;
 - ◆ Suprafata supusa evaluarii;
 - ◆ Schita proprietatii efectuate pe baza masuratorilor la fata locului
 - ◆ Utilizarea actuala si destinatia in perspectiva a proprietatii ;
- ◆ Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a preluat suprafata apartamentului din extrasul de carte funciara care coincide cu suprafata determinata conform masuratorilor efectuate la fata locului
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente.
- Situatia actuala a proprietatii, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Valoarea estimata este valabila la data evaluarii.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

3. Ipoteze speciale:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Conform adresei Instantei la obiectivele expertizei se face referire la articolul 18 din HG20/1996, care are urmatorul continut *Valoarea ascensorului, in cazul locuintelor prevazute la art. 14 din prezentele norme metodologice, stabilita pe baza valorii de inlocuire si de uzura, se imparte proportional pe fiecare apartament, in raport cu suprafata utila a acestuia, si se ia in considerare la determinarea prefului apartamentului.*

Consider ca este o eroare de dactilografie si de fapt se face referire la articolul 14 avand urmatorul continut: *Pentru evaluarea locuintelor, altele decat cele executate din fondurile de stat sau din fondurile populatiei cu*

sprijinul statului în credite și execuție, se folosesc prețurile pe mp suprafața utilă și normele prevăzute în Decretul nr. 93/1977, așa cum a fost modificat prin art. 3 pct. 1 și 2, respectiv, în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodărești ale acestora se folosesc normele din tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la același decret.

SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Imobilul situat la adresa Sf.Gheorghe str.Martinovici nr.11 ap.2 ,judetul Covasna are ca proprietar : STATUL ROMAN in cota de 1/1 cu drept de administrare Intreprinderea judeteana de gospodarie comunala si locativa Sf.Gheorghe ,

Este înscrisă în *Carte Funciara Nr. 28.876-C1-U2 Sf.Gheorghe*

- In extrasul de carte funciara cu nr. sus amintit,regasita in dosarul in cauza nu sunt inscrieri privitoare la sarcini

EVALUAREA IMOBILULUI

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA IMOBILULUI

Amplasament

Proprietatea este amplasată:

- ⇒ in zona centrala a municipiului Sf.Gheorghe, pe strada Martinovici, nu departe de intersectia cu strada Korosi Csoma Sandor
- ⇒ intr- o zonă rezidentiala cu case de locuit
- ⇒ in apropierea Politiei municipale si a cinematografului Arta

Accesul la proprietate se face din strada Martinovici din curtea blocului.

Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasată în zona centrala a municipiului Sf.Gheorghe in zona rezidentiala ,

Terenul este cu topografie plana , iar accesul , poate fi asigurat rutier si pictonal din strada Martinovici

Utilități: Terenul conține utilitățile de energie electrica, gaz,apa si canalizare. Pe amplasament se gasesc rețelele de energie electrica apa, canalizare si gaz.

Structura blocului este realizata din zidarie de caramida pe fundatii din piatra naturala sau beton, plansee din beton armat.Acoperis tip terasa.

- o finisaj exterior: tencuieli decorative, zugraveli obisnuite

Finisajele interioare sunt:

- o tencuieli obisnuite și zugrăveli in culori de apa diferite culori;
- o Pardoseli calde din parchet, pardoseli reci din ciment
- o Tâmplărie din lemn
- o Starea cladirii este buna structural.Finisajele se considera inferioare.

Cladirea este racordata la utilitatile de energie electrica, apa , canalizare si gaz. Termoficare este rezolvata cu sobe de teracota functionand cu gaz

Suprafete: Aria utila apartament:74 mp , Aria boxa in subsol =7.56 mp.

PREZENTAREA METODEI DE EVALUARE

Proprietatea imobiliara s-a evaluat prin estimarea valorii potrivit prevederilor speciale cuprinse in HG nr.20/1996 (Normele metodologice pentru aplicarea Legii nr.112/1995) raportat la art.13 din Legea nr.112/1995

-FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție

Locuința: **apartament cu 2 camere** din clădirea situată în str. Martinovici nr. 11 ap. 2 localitatea Sfantu Gheorghe

I. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

- fundație de beton	stare bună
- zidărie de cărămidă	stare bună
- șarpantă de lemn	stare bună
- învelitoare din țigle profilate	stare bună
- planșee de beton armat	stare bună
- tâmplărie exterioară lemn	stare bună
- tâmplărie interioară lemn	stare bună
- tencuieli exterioare in model	stare bună
- glet de var	stare bună
- ștucaturi	Nu are -
- vopsitorii culori de apa	stare satisfăcătoare
- calcio vechio	Nu are
- lambriuri	Nu are
- ornamente și decorațiuni	Nu are
- pardoseli calde parchet	stare bună
- pardoseli reci ciment	stare bună
- instalații sanitare da	stare satisfăcătoare
- instalații electrice da	stare satisfăcătoare
instalații de încălzire sobe de teracota cu gaz	stare satisfăcătoare

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este bună cu un **grad de finisaj inferior**

2. Numărul de niveluri ale clădirii 3 (P+2E)

3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii 6

4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde Parter

5. Numărul de camere ale locuinței 2

6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, centrală termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) cu gaze la sobe

7. Vechimea clădirii în ani:

(se va specifica în baza cărui act s-a stabilit vechimea) 1939-1940 – după declarația părților

8. Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)] tipul 2

Cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid P+ (I-4)E

9. Relevee anexate Plan de situație, plan apartament

(plan de situație, plan de nivel curent)

Plan apartament, plan de situație conform anexa 3,4

II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței

(măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art. 12 din prezentele norme metodologice)

74.00 m²

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă

nu este cazul

3. Suprafața utilă a pivniței și a boxelor de la subsol în folosință exclusivă a locuinței

7,56 m²

4. Suprafața utilă a terasei rezultată din retragerea din gabarit

nu este cazul

5. Suprafața utilă a garajului

nu este cazul

6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)

nu este cazul

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței

(cost/m² corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)

74,00 m² x 1810 lei/m² = 133.940 lei.

2. Valoarea de înlocuire

- cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984);

Nu este cazul

- pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)

7,56 m² x 625 lei/m² = 4725 lei. ✓

- terasă rezultată din retragere în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)

..... m² x lei/m² = lei.

Nu este cazul

TOTAL CAP. I - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 138.665 lei.

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

A. Se adaugă:

- încălzire centrală

..... m² x lei/m² = lei. **Nu este cazul**

- construcția și echipamentul centralei termice

..... m2 x lei/m2 = lei. **Nu este cazul**
- încălzire cu gaze la sobe

$$74,00 \text{ m2} \times 58 \text{ lei/m2} = 4.292 \text{ lei.}$$

- obloane

..... m2 x lei/m2 = lei. **Nu este cazul**

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe bază de deviz de către comisia de specialiști) lei. **Nu este cazul**

B. Se scad:

- învelitoare de carton bitumat, șifă, șindriță, stuf sau paie

..... m2 x lei/m2 = lei.

- lipsa unor instalații:

- cadă de baie lei/buc. lei

- lavoar lei/buc. lei;

- chiuvetă bucătărie lei/buc. lei

- lipsa tencuielilor exterioare

..... m2 x lei/m2 = lei.

- lipsa fundațiilor

..... m2 x lei/m2 = lei.

- pardoseli de pământ

..... m2 x lei/m2 = lei.

TOTAL CAP. II - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 142.957 lei.

3. Corecția de nivel

(tabelele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990)

$$142.957 \text{ lei} \times (-1\%) = 1429.57 \text{ lei.}$$

TOTAL: 142.957-1429.57=141.527,43 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

$$141.527,43 \text{ lei} \times 0,44 = 62,272,07 \text{ lei.}$$

5. Cota-parte lift

..... lei x = lei.

Nu este cazul

TOTAL CAP. III: 62,272,07 lei.

IV. Valoarea lucrărilor de artă și a ornamentelor

Evaluate de specialiști - se va anexa modul de calcul

Nu este cazul

TOTAL CAP. IV: lei.

Nu este cazul

V. Evaluarea anexelor locuințelor

(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 și pentru uzură, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

Nu este cazul

TOTAL EVALUARE CAP. V: lei.

Nu este cazul

VI. Total general locuințe și anexă

TOTAL CAP.VI= 62,272.07 lei.

VII. Menținerea sau diferențierea cu $\pm 10\%$ a prețului apartamentului și al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent în funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților, în conformitate cu prevederile art. 25 din prezentele norme.

SE ADAUGA +10% PENTRU AMPLASAREA APARTAMENTULUI IN CENTRUL LOCALITATII

TOTAL CAP VII =62.272,07X1,10=68.499.28 lei

VIII. Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii brute din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății sau cumpărării locuinței față de cea existent în ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică prin direcțiile teritoriale (art. 27 din prezentele norme metodologice).

TOTAL CAP VIII=68.499,28 X 12.262,87 = 839,997,718.15 lei/10.000=83.997,7 RON

IX. Se adaugă valoarea garajului, stabilită potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată.

NU ESTE CAZUL

VALOARE APARTAMENT CONFORM Legii 112/1995

V=83.997.7 RON

Quantumul de 30% din pretul apartamentului stability:

Vavans=25.199.31 RON

Concluzii

Prin prezenta expertiza s-a solicitat:

- Evaluarea imobilului situat în municipiul Sfântu Gheorghe str. Martinovici nr.11 ap.2 jud. Covasna, potrivit prevederilor speciale cuprinse în art. 18 din HG nr.20/1996 (Normele metodologice pentru aplicarea Legii nr.112/1995) raportat la art.13 din Legea nr.112/1995
- La valoarea astfel calculată să se aplice coeficienții de actualizare calculate în funcție de indicii de creștere a salariului mediu net pe economic, potrivit datelor oficiale de la INS
- Să se calculeze cuantumul de 30% din prețul apartamentului stabilit potrivit criteriilor mai sus arătate, reprezentând avans pentru achiziționare imobil

1. S-a determinat valoarea apartamentului conform Legii nr.112/1995 și s-a obținut valoarea ~~68.499.28~~ lei la nivelul datei de 1 ianuarie 1990

2. La valoarea calculată s-a aplicat coeficientul de actualizare calculate în funcție de indicii de creștere a salariului mediu net pe economie, potrivit datelor oficiale de la INS publicat la data de 27.02.2021 care este de 12.262,87 conform anexa 6, astfel s-a obținut valoarea actualizată **V=83.997.7 RON**

S-a calculat cuantumul de 30% din prețul apartamentului stabilit reprezentând avans pentru achiziționare imobil **Vavans=25.199.31 RON**

DATA 08.04.2021

INTOCMIT

ing. Szanto Emese Judit

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

ANEXE

1. **Fotografii ale proprietății**
2. **Plan de încadrare în zonă**
3. **Plan de situație**
4. **Plan apartament**
5. **Extras de carte funciara**
6. **Comunicat de presa nr.47/25.02.2021 al INS**
7. **Proces-verbal încheiat la data inspecției**

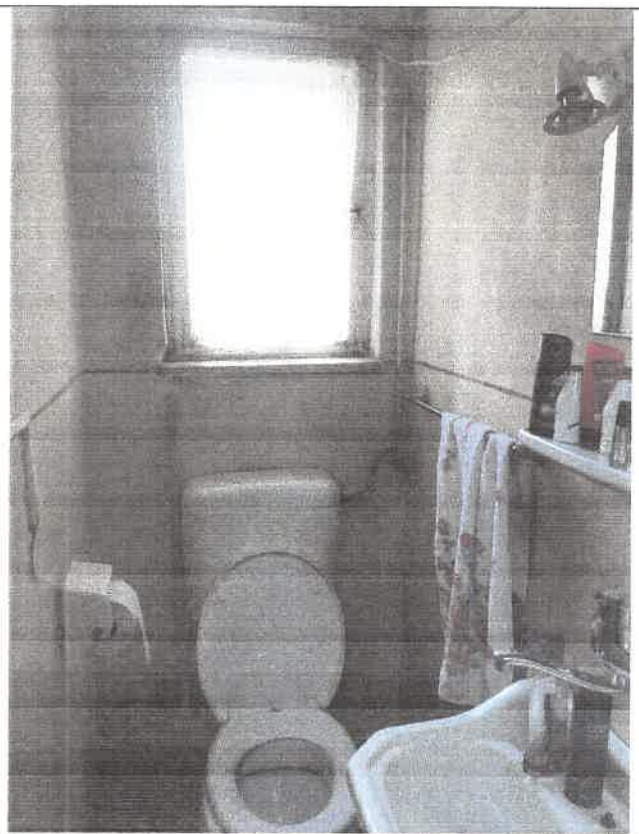
1.FOTOGRAFII ALE PROPRIETATI



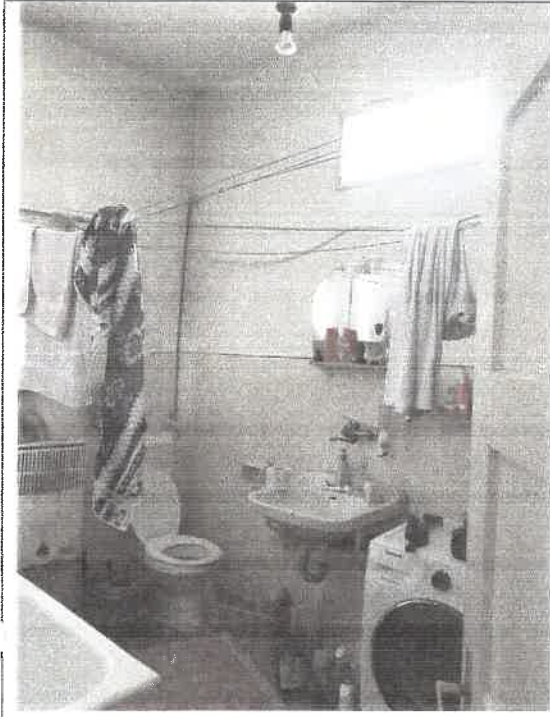
h



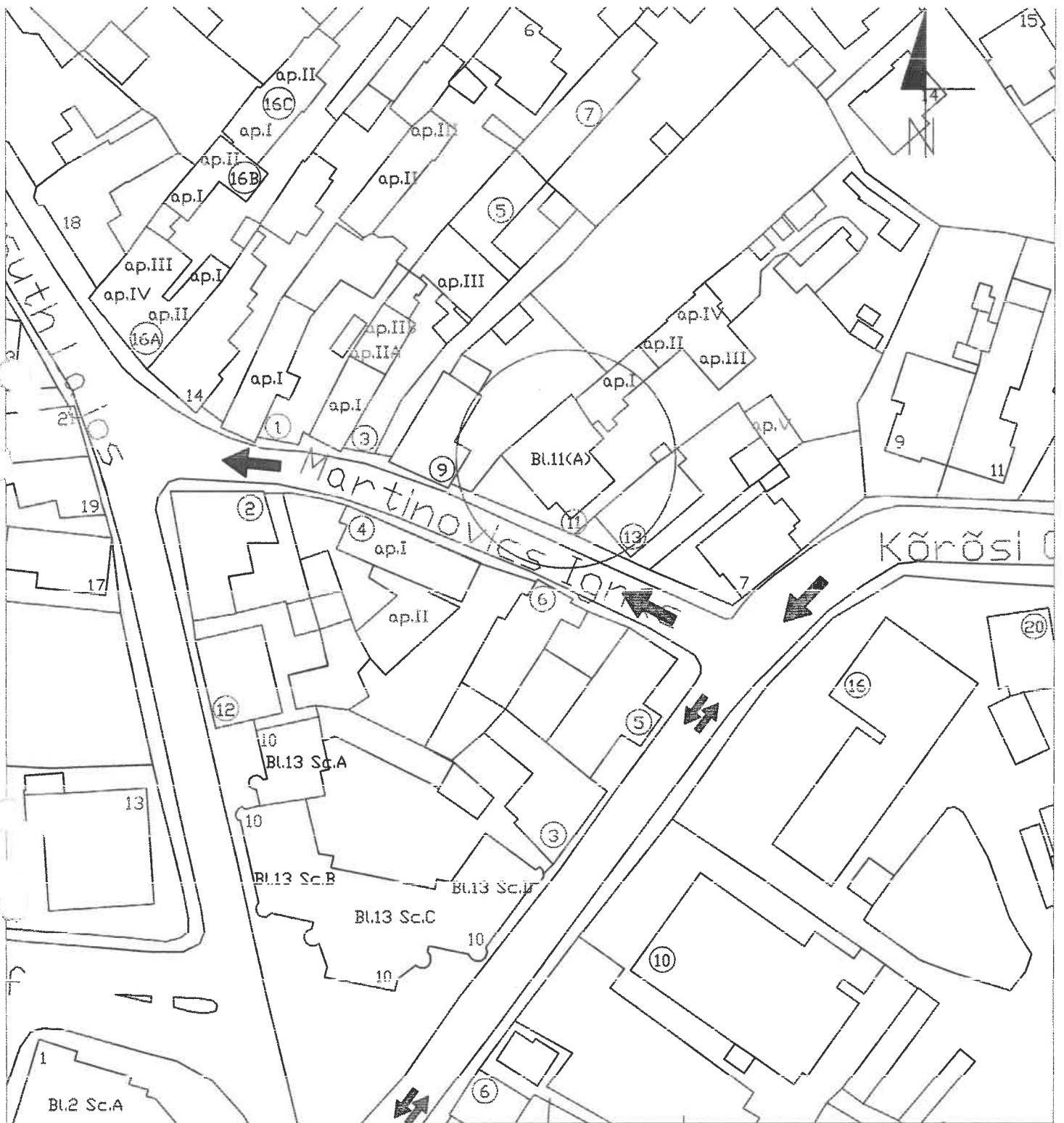
A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a vertical line with a small hook at the bottom.



A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a vertical line with a curved bottom and a small horizontal stroke at the end.



A



EXPERT TEHNIC SCARA	ing. Szanto Emese 1:1000		Data 04.2021	Titlu plansei: PLAN DE SITUATIE	ANEXA 3
------------------------	-----------------------------	--	-----------------	------------------------------------	------------

