

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT: *Hala industrială și teren aferent*
RE: *Str. Campului nr.2., Rasnov, județul Brașov*



CLIENT: *S.C. RED FLAG CONSULTING S.R.L.*
BENEFICIAR : *RED FLAG CONSULTING SRL prin lichidator AA*
TOTAL INSOLVENCY IPURL

DATA EVALUARII: 22.11.2013



REZUMATUL LUCRARIII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:

Hala industrială și teren aferent – Str. Campului nr.2., Rasnov, județul Brașov

Destinatarul lucrării: *RED FLAG CONSULTING SRL prin lichidator AA TOTAL INSOLVENCY*
IPURL

Data evaluării: 22.11.2013

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4521 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valorile de piață estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

* Abordarea prin capitalizare:	97.062 (432.128) EURO (RON), din care:
-construcții	83.656 (372.443) EURO (RON)
-teren	13.406 (59.685) EURO (RON)

Valoarea de piață raportată (metoda prin capitalizare):

97.062 (432.128) EURO (RON), din care:
-construcții 83.656 (372.443) EURO (RON)
-teren 13.406 (59.685) EURO (RON)

RAPORT DE EVALUARE

1	CLIENT	S.C. RED FLAG CONSULTING S.R.L.
	DESTINATARUL RAPORTULUI	RED FLAG CONSULTING SRL prin lichidator AA TOTAL INSOLVENCY IPURL
	SCOPUL EVALUARII	Garantare imprumut
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Hala industrială si teren aferent
	PROPRIETAR	PUIU MARIA in cota indiviza de 1/2, si S.C. RED FLAG CONSULTING S.R.L. in cota de 1/2.
	ADRESA PROPRIETATII	Str. Campului nr.2., Rasnov, judetul Brasov
3.	VALOAREA DE PIATA	97 062 EUR
		432 128 LEI
	VALOAREA DE PIATA TEREN	13 406 EUR
		59 685 LEI
	VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	83 656 EUR
		372 443 LEI
	VALOAREA DE LICHIDARE	72 797 EUR
		324 096 LEI
VALORILE NU CONTIN TVA		
4	BAZA DE EVALUARE	VALOAREA DE PIATA
	DATA INSPECTIEI	18.11.2013
	DATA EVALUARII	22.11.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4521 1 CHF= 3,6177 lei 1 USD=3,2944 lei
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Proprietate imobiliara hala industrială si teren aferent Terenul este in suprafata de 770 mp, are o forma regulata, aproximativ dreptunghiulara (28,9mp x24,2 mp), dispus pe directia Nord -Vest; Sud-Est. Accesul se face din drumuri interioare. Utilitatile sunt : apa, curent electric, canalizare la fosa septica. Amenajari pe teren : alei betonate, imprejmuire gard lemn pe soclu de beton. Constructia : hala regim de inaltime Parter, formata din corpuri lipite construite in perioade diferite. Fundatia este din beton armat, zidarie din boltari si BCA, acoperis sarpana din beton cu invelitoare tabla termoizolata, schimbata



		recent. Hala a fost renovata recent (anul 2009). Hala este termoizolata la exterior, peretii sunt zugraviti cu var, faianta in grupuri sanitare, pardoseli din ciment in hala, gresie in grupurile sanitare, dusumea in birouri, tamplarie PVC cu geam termopan, energie electrica, apa retea, canalizare fosa septica, alarma. Data constructiei :1970. Stare tehnica generala : satisfacatoare
	Cea mai buna utilizare	Rezidentiala
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Numar cadastral: 1774 CF: 13045 Suprafata utila: 981,66 mp Suprafata construita: 718 mp Suprafata teren: 770mp Dreptul de proprietate: deplin
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Liber
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	In intravilanul localitatii Rasnov, la iesire pe drumul spre localitatea Zarnesti, caracterul zonei fiind industrial
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: Str. Campului
	CARACTERUL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: industriala <u>Utilitati</u> Electricitate: da Apa: da Gaze: nu Canalizare: da fosa septica Incalzire: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(fara expertizari de laborator).	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Imobil localizat in Rasnov, la iesire pe drumul spre localitatea Zarnesti, caracterul zonei fiind industrial.

9. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DESCRIEREA PIETEI	Piata medie
NATURA ZONEI	Zona indistriala
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	In scadere



SIMILARE	
ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea cererii.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: Maxim:
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Maxim: 3 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	Dezechilibru in favoarea cererii.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE EVALUARE 2011	DE ▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 - Implementarea ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piata	97 062 EUR
	432 128 LEI
VALOAREA NU CONTINE TVA	

11. DEFINITIILE, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Conditii limitative:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, 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 (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. 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 informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), 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 creditorului, 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 asiguratorului proprietății

SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare:

www.mercador.ro

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE



Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

12. CERTIFICARE

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

1. Afirmatiile declarate de către mine 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele 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 mea 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 mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

13. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	97 062 EUR 432 128 LEI
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN:	Metoda capitalizarii
VALOAREA DE LICHIDARE	72 797 EUR 324 096 LEI
VALORILE NU CONTIN TVA	
EVALUATOR Mihail-Dumitru Blanariu	

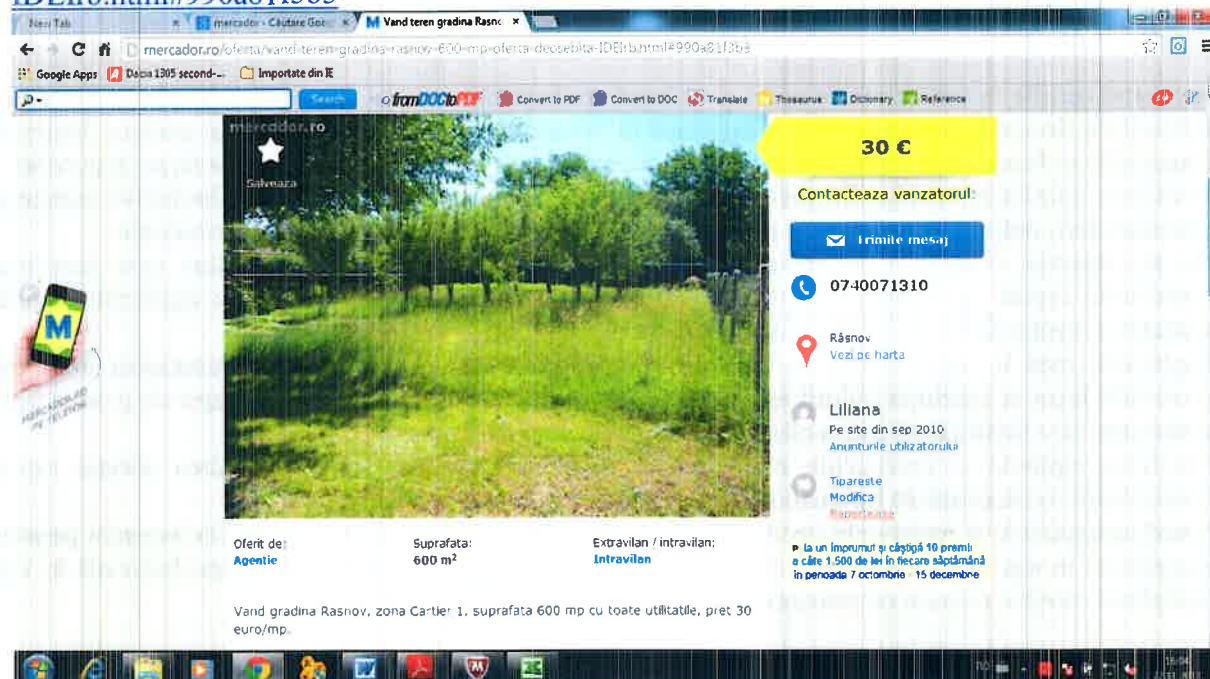


ANEXA 1 – COMPARABILE

Comparabile vanzare teren:

Comparabila A:

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-gradina-rasnov-600-mp-oferta-deosebita-IDEIrb.html#990a81f3b3>



30 €

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

07-40071310

Rasnov
[Vezi pe harta](#)

Liliana
Pe site din sep 2010
[Anunturile utilizatorului](#)

Tipareste
Modifica
[Reportaza](#)

Pe la un imprumut si câștigă 10 premii
e câte 1.500 de lei în fiecare săptămână
în perioada 7 octombrie - 15 decembrie

Ofertă de: **Agentie**

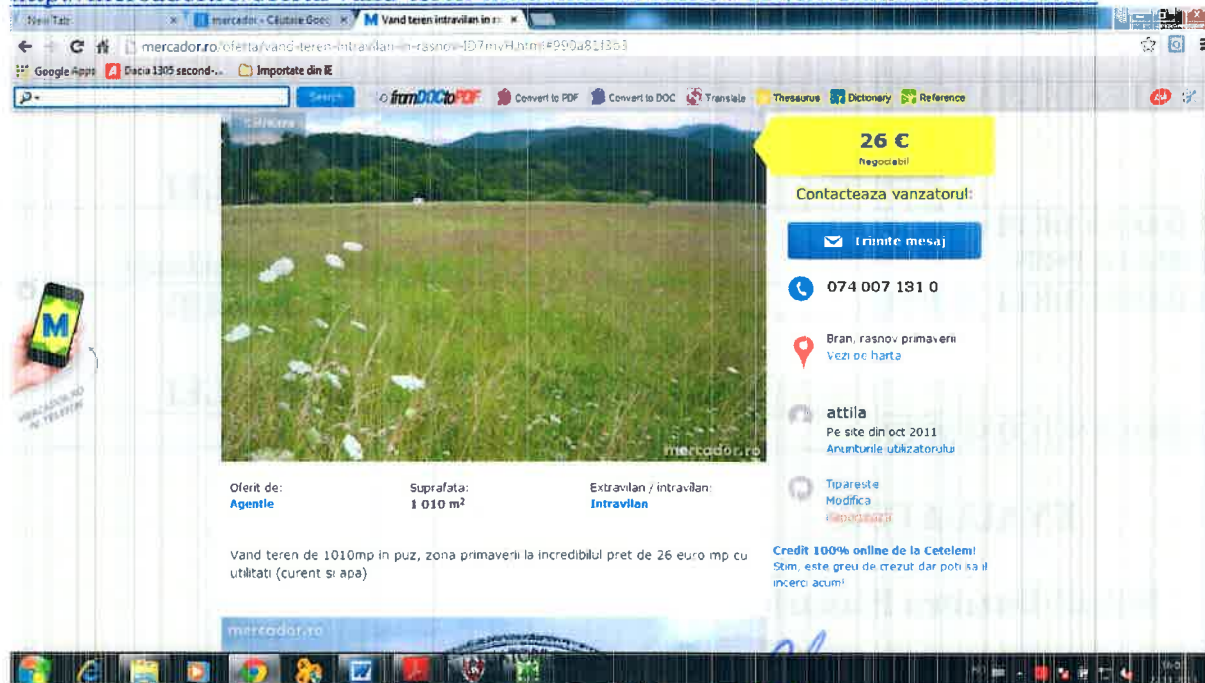
Suprafata: **600 m²**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Vand gradina Rasnov, zona Cartier 1, suprafata 600 mp cu toate utilitatile, pret 30 euro/mp.

Comparabila B:

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-rasnov-ID7mvH.html#990a81f3b3>



26 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

074 007 131 0

Bran, rasnov primaverii
[Vezi pe harta](#)

attila
Pe site din oct 2011
[Anunturile utilizatorului](#)

Tipareste
Modifica
[Reportaza](#)

Credit 100% online de la Cetelem!
Stm, este greu de crezut dar poti sa il incerci acum!

Ofertă de: **Agentie**

Suprafata: **1 010 m²**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Vand teren de 1010mp in puz, zona primaverii la incredibilul pret de 26 euro mp cu utilitati (curent si apa)

Comparabila C:

<http://mercador.ro/oferta/1860-mp-rasnov-paraul-rece-intravilan-IDEdl.html#990a81f3b3>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Mercador.ro website. The listing is for a property in Rasnov, Romania, with a surface area of 1,860 m². The property is located in a rural area, as indicated by the image of a dirt road and trees. The listing includes details about the property's location, surface area, and contact information for the seller, Necula. The browser's address bar shows the URL: <http://mercador.ro/oferta/1860-mp-rasnov-paraul-rece-intravilan-IDEdl.html#990a81f3b3>. The browser's taskbar at the bottom shows various icons, including the Windows Start button and several application icons.

Oferta de: Proprietar
Suprafata: 1 860 m²
Extravilan / intravilan: Intravilan

- Agentile sa nu suie, Autocomision--0---Proprietar--zona turistica pensiuni Rasnov--
Paraul rece-la 50 m VIS-A-VIS de soseaua Rasnov-Paraul rece-Predeal 1860 m² D= 21 m intravilancuștrubili utilitati gaze curent electric si apa 20 E/MP NEGOCIABIL
NECULA TEL

Contactează vânzătorul:
Trimite mesaj
0723324177
Bran, Rasnov
Vezi pe harta
Necula
Pe site din ian 2011
Amintuie utilizatorului
Tăierește
Modifica
Raporteaza

Oferte chirii

<http://mercador.ro/oferta/spatii-pentru-depozitare-ghimbav-bv-ID14bNP.html#da06caf275>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Mercador.ro website. The listing is for a warehouse in Ghimbav, Romania, with a surface area of 3,400 m². The property is located in a rural area, as indicated by the image of a dirt road and trees. The listing includes details about the property's location, surface area, and contact information for the seller, Parc Logistic. The browser's address bar shows the URL: <http://mercador.ro/oferta/spatii-pentru-depozitare-ghimbav-bv-ID14bNP.html#da06caf275>. The browser's taskbar at the bottom shows various icons, including the Windows Start button and several application icons.

Spatii pentru depozitare Ghimbav-BV
3 €

Ghimbav Adauga la 05:47, 31 Noiembrie 2013, Numar anunturi: 15775001
Facebook 0
Twitter 0

Contactează vânzătorul:
Trimite mesaj
0733500550
Ghimbav
Vezi pe harta
Parc Logistic
Pe site din oct 2013
Amintuie utilizatorului
Tăierește
Modifica
Raporteaza

Ofert de: Proprietar
Suprafata: 3 400 m²
Vanzare/inchiriere: Inchiriere

Ofertm spre inchiriere spatii pentru depozitare situate in Ghimbav-Brasov ,
suprafete cuprinse intre 700mp-3400mp dotate cu birouri, utilitati si servicii la nivel
de parc logistic.
Acces rapid in/din DN1 Brasov-Sibiu, DN73A Brasov-Pitesti si centura orasului
Brasov in regim de autostrada.
Pret 3,5euro/mp,
e-mail: parc.logistic[at]yahoo.com

ANEXA 2 - FISE DE CALCUL

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	770	600	1,010	1,860
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30.00	26.00	20.00
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3.00	-2.60	-2.00
Pret estimat (EURO/mp)		27.00	23.40	18.00
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27.00	23.40	18.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27.00	23.40	18.00
Conditii de piata		Septembrie 2013	Septembrie 2013	Septembrie 2013
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		27.00	23.40	18.00
Localizare	Rasnov str. Campului	Rasnov, Cartier 1	Rasnov, zona Pimaverii	Rasnov, Paraul Rece
Corectie (%)		-15%	-10%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4.05	-2.34	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		22.95	21.06	18.00
Drum acces	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22.95	21.06	18.00
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3.44	-3.16	-2.70
Pret corectat (EURO/mp)		19.51	17.90	15.30
Utilitati		Utilitati in apropiere	Utilitati in apropiere	Utilitati in apropiere
Corectie (%)		0%	0%	0%

Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		19.51	17.90	15.30
Suprafata	770	600	1,010	1,860
Corectie (%)		0%	5%	15%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.90	2.30
Pret corectat (EURO/mp)		19.51	18.80	17.60
Front stradal (ml)	incinta	la sosea	la sosea	la sosea
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.93	-2.82	-2.64
Pret corectat (EURO/mp)		16.58	15.98	14.96
Relieful/forma terenului	regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		16.58	15.98	14.96
Altele	ocupat cu hala industrialal	liber	liber	liber
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.83	0.80	0.75
Pret corectat (EURO/mp)		17.41	16.78	15.70
Corectie totală netă (EURO)		-9.59	-6.62	-2.30
Corectie totală netă (%)		-32%	-25%	-11%
Corectie totală brută (EURO)		11.25	10.01	8.38
Corectie totală brută (%)		37%	39%	42%
Suprafata teren (mp)	770	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	17.41	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	13,406	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A



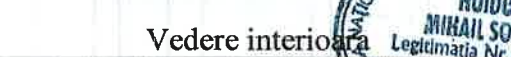
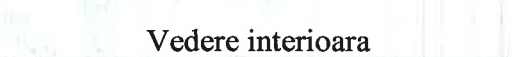
Venit brut potential VBP		17,670
	chirie/hala industrială	1,472
	chirii nete/an	17,670
	alte venituri	0
Grad de ocupare (%)		75
Venit brut efectiv VBE		13,252
Cheltuieli de exploatare		1,605
FIXE		1,227
	taxe proprietate	982
	asigurare	245
	alte	0
VARIABLE		378
	management	133
	administrator	0
	salarii	0
	electricitate	0
	alte utilitati	0
	reparatii-intretinere	245
	Cheltuieli de renovare	0
Reparatii capitale		0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		11,647
RATA DE CAPITALIZARE (%)		12.00%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		97,062



ANEXA 3 – HARTA



ANEXA 4 – FOTOGRAFII

Vedere exteriora si drum acces 	Vedere exteriora 
Vedere exteriora 	Vedere exteriora 
Vedere exteriora 	Vedere exteriora 
Vedere exteriora 	Vedere exteriora 
Vedere interioara 	Vedere interioara 



Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



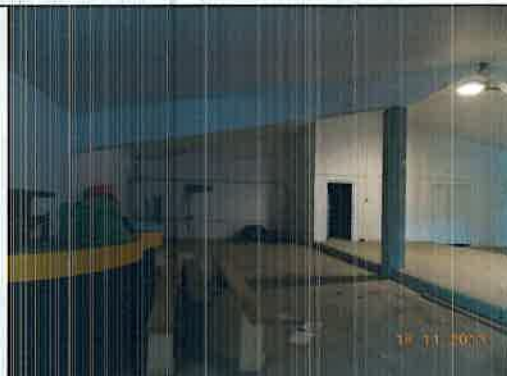
Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara





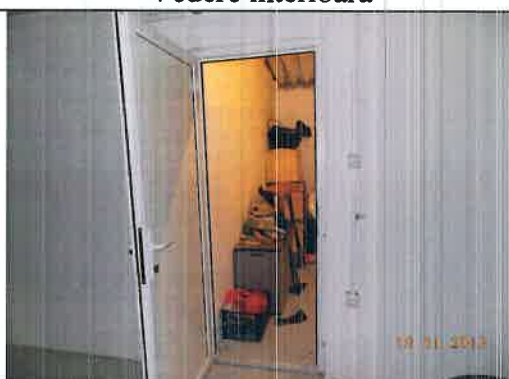
Vedere interioara



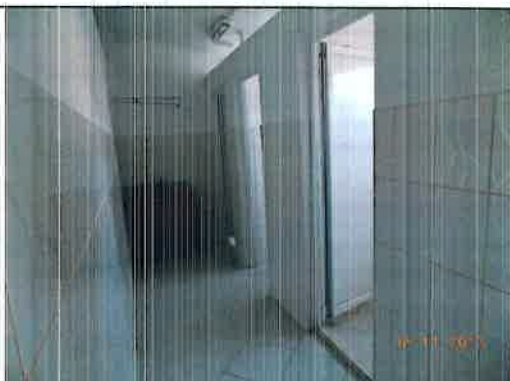
Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



Vedere interioara



ANEXA 5 – ACTE

CARTE FUNCIARA NR. 104980 Comuna/Draș/Municipiu: Râșnov



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	20937
Zile	08
Luna	11
Anul	2013

TIEREN intravilan
Adresa: Râșnov

A. Partea I. (Foile de avere)

Nr. CF vechi: 13045

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Cad: 1774 Top: 4388/ 1/ 1/ 2/ 1/ 5	Din acte: 770; Măsurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Cad: 1774 Top: 4388/ 1/ 1/ 2/ 1/ 5	Râșnov	hala

B. Partea II. (Foile de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
9209 / 15.12.2006	
Contract de vânzare-cumpărare nr. 1445 din 2006	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1 / 2	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 13045)
1 PUJIL MARIA, văduvă	
13880 / 15.07.2008	
Contract de vânzare-cumpărare nr. 2409, din 14.07.2008, emis de BNR	
TUDORACHE VIOREL	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1 / 2	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 13045)
1 S.C. RED FLAG CONSULTING S.R.L., cu sediul în București	

C. Partea III. (Foile de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
13880 / 15.07.2008	
Contract de vânzare-cumpărare nr. 2409, din 14.07.2008, emis de BNR	
TUDORACHE VIOREL	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 613.234,15 / RON, - rang 1 - plus dobând, comisiune aferentă și interdicția de împrumut, grevare	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 13045)
1 ATE BANK S.A., AGENTIA BICROBANTE cu sediul în București	



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2



CARTE FUNCIARA NR. 164980 Comuna/Ţara/Municipiu: Râşnov

TEREN intravilan

Anexa Nr. 1 la Partea I

Adresa: Râşnov

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
CAD: 1774 Top: 4388/ 1/ 1/ 2/ 1/ 5		

* Suprafata este delimitata in planul de proiectie Stereografic 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	culti constructii	DA	Din acte: 770; Masurata: -	-	-	4388/ 1/ 1/ 2/ 1/ 5	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
AL.1	CAD: 1774 Top: 4388/ 1/ 1/ 2/ 1/ 5	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	hala

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea fundara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
07/11/2013

Asistent-registrator,
ANDREEA CIOCHINA

Data eliberării,



Nr. 20938/2015
08.11.2015
108 071000 ANCP

CIORBA TEREZA
OFICIUL DE CADAS
BCF, ZA

Dosar nr. 3730/2005



strato BANUCU

introduse DUP C NIC

privind lat in

de contopire nr. 1.301.505

asi - registrator st ă piedici la îns fiind

prevăzute n Legea

de cu

r. FI

Admiterea cererii privi mobiliul si 4+5,6,9,12,30

cartea funciară nr. 11637/A a comunei/oras municipiului in

cu nr. cadastral 4388/1/2,4388/1/1/3,4388/1/1/6,4388/1/1/1/2,4388/1/1/1/

ANNA MONTENAN SRL de 7,15

im la 4+5,6,9,12,30 intr-un singur

necrierea CF nou 1928 N RA c.141.

com angere care se

icitate i

circumscripția care se afl

de 01.07.2005





Nr. 20938 / 2013

.....

.....

.....

.....

.....

ACT DE CONTOPIRE



Subscrisa **S.C. CENTRUL ANTIREP MUNTEAN S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în comuna Cristian, str. Nisipului, nr.25, jud. Braşov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1237/1995, având cod unic de înregistrare R7856397, reprezentată prin administratorul **MUNTEAN IONEL**, domiciliat în comuna Cristian, str. Lungă, nr.61, jud. Braşov, declar următoarele:-----

Sunt proprietară asupra imobilelor înscrise în CF nr.11637/A a localităţii Râşnov, la A+5 cu nr. top 4388/1/1/2, teren curţi, construcţii în suprafaţă de 9.077,78 mp, A+6 cu nr. top 4388/1/1/3, teren curţi şi construcţii în suprafaţă de 15.439,37 mp, A+9 cu nr. top 4388/1/1/6, teren construcţii în suprafaţă de 4.808,31 mp, A+12 cu nr. top 4388/1/1/4/2, teren curţi, construcţii şi drum în suprafaţă de 1.710,25 mp, A+30 cu nr. top 4388/1/1/6, teren în suprafaţă de 882,08, dobândit de mine prin cumpărare cu act nr.1276 /1999 cf şi 2919/2000 cf, conform celor de sub B7,15, conform extraselor CF nr.1136/25.10.2004 şi nr.463/28.01.2005 eliberate de BCF Zăneşti.-----

Am hotărât, prin administrator contopirea imobilelor cu nr. top 4388/1/1/2, nr. top 4388/1/1/3, nr. top 4388/1/1/6, nr. top 4388/1/1/4/2, nr. top 4388/1/1/6, toate din C.F. nr.11637/A a localităţii Râşnov într-un singur corp funciar cu nr. top nou 4388/1/1/2, identic cu nr.cad.141, teren, curţi, construcţii în suprafaţă de 31.917,79 mp, care se va reinscrie pe numele meu cu acelaşi titlu de drept avut anterior.-----

Fac această contopire conform documentaţiei întocmită de S.C. TOPCON S.R.L. inginer Tudor Virgiliu, autorizat de ONCGC, cu autorizaţia nr.BV0073 şi a Certificatului de Urbanism nr.60/24.03.2005, eliberat de Primăria Râşnov, care reflectă în mod fidel amplasarea în spaţiu, limitele de hotăr ale terenurilor, ceea ce se recunoaşte prin semnarea actului spre conformitate cu realitatea, schiţe care fac parte integrantă din prezentul act şi în conforminţe cu care se vor face înscrierile în CF.-----

Declar valoarea imobilului, la valoarea de 20%, suma de 230.000.000 (două sute treizeci milioane) lei (23.000 lei noi), dar numai în vederea taxării actului.-----

Taxele pentru perfectarea actului au fost suportate de subsemnata copartăjantă.-----

Subsemnata proprietară, prin administrator, declar că am citit fiecare personal cuprinsul actului, care corespunde fidel voinţei mele.-----

Efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară va fi solicitată instituţiei de păstrare a mijloacelor de publicitate imobiliară, de către notarul public, în termenul legal.-----

Prezentul act s-a redactat şi autentificat, în 4 (patru) exemplare de notarul public Crăciun Nicuşor, la sediul biroului notarial din Râşnov, Piaţa Unirii, nr.4, jud. Braşov, pe baza declaraţiilor părţilor şi semnat după citire de fiecare din părţi, azi, data autentificării.-----

PROPRIETARĂ
Prin administrator



-autentificarea pe verso-



ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
CRĂCIUN NICUȘOR
SEDIUL: Râșnov, Piața Unirii, nr.4,
Județul Brașov tel./fax 230292

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1209
Anul 2005 luna iunie ziua 30

În fața mea **CRĂCIUN NICUȘOR**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: **MUNTEAN IONEL**, domiciliat în comuna Cristian, str. Lungă, nr.61, jud. Brașov, identificat prin buletin de identitate seria GR nr.811384/1995 eliberat de Poliția Brașov administrator al SC. CENTRUL ANTIREP MUNTEAN S.R.L., în calitate de proprietar, care după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36 / 1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 83.000 lei (8,3 lei noi), achitat cu chitanța nr. 78 /2005.
S-a încasat onorariul de 3.175.000 lei (317,5 lei noi) - TVA, cu bon fiscal nr. 022 /2005.
S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 1.500 lei pe primul exemplar al actului.

OCPJ Brașov
- Biroul Carte Funciară Zărnești -
Primit azi _____
Nr. _____
Cond. CF



ROMANIA
JUDEȚUL BRASOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORAȘULUI/COMUNEI RASNOV
Primar
Nr. 2094 din 24.03.2005

CERTIFICAT DE URBANISM
NR. 60 din 24.03.2005

Urmarea cererii adresate de(1) SC CENTRU ANTIREP MUNTEAN SRL
cu domiciliul / sediul (2) în județul BRASOV municipal / orașul /
comuna CRISTIAN satul / sectorul
cod poștal strada NISIPULUI Nr. 25 bl sc
or ap telefon / fax e-mail
Înregistrat la nr. 2094 din 11.03.2005
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în județul BRASOV
municipiul / orașul / comuna RASNOV satul / sectorul
cod poștal 505400 strada CAMPULUI nr. 2 bl sc et ap
sau identificat prin (3) CF 11637/A Rasnov nr. top 4388/1/1/1/6, 4388/1/1/3, 4388/1/1/2,
4388/1/1/6 și 4388/1/1/4/2

Plan de situație

În temeiul reglementărilor documentului de urbanism nr. 33103 / 1997 Faza
PUG / PUZ / PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean / Local RASNOV
nr. 3 / 2000

1. REGIMUL JURIDIC

Teren proprietate privată situat în intravilanul localității

2. REGIMUL ECONOMIC

Teren pentru construcții situat în zona de impozitare C

3. REGIMUL TEHNIC

Se propune contopirea următoarelor nr. top:

nr. top 4388/1/1/1/6 - teren pt. construcții - cu S= 882,08 mp
nr. top 4388/1/1/3 - teren curți, construcții - cu S= 15.439,37 mp
nr. top 4388/1/1/2 - teren curți, construcții - cu S= 9.077,78 mp
nr. top 4388/1/1/6 - teren pt. construcții - cu S= 4.808,31 mp
nr. top 4388/1/1/4/2 - teren curți, construcții, drum, S= 1.710,25 mp

într-un singur număr top nou

4388/1/1/2 cu suprafața de 31.917,79 mp, proprietate SC CENTRU ANTIREP
MUNTEAN SRL, identic cu nr. cadastral 141.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru: introduceți;

CONTOPIRE TEREN



4. CEREREA DE EMITEREA A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii

☐ PAC

☐ PAD

☐ POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Altele

c.2. Avize si acorduri privind

☐ prevenirea si stingerea incendiilor

☐ aparare civila

☐ protectia mediului

☐ sanatatea populatiei

d) Avizele /acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avize / acorduri specifice ale administratiei publice centrale si /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.2. Alte avize / acorduri:

d.3. Studii de specialitate:

e. Documente de plata ale urmatoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE
CONSTRUIRE / DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
ADRIAN VESTEA



SECRETAR
STELIAN DOGARIU

ARHITECT SEF
Teh. TELEANU Danuta

[Signature]

- Se va semnata de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii



Achitat taxa de 4 389.000 lei conform chitanței nr. 2683 din 01.06.2005

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 01.06.2005

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data pana la data

Dupa aceasta data o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
(numele si prenumele
semnatura)

L.S.

SECRETAR
(numele si prenumele
semnatura)

ARHITECT SEF *
(numele si prenumele
semnatura)

Data prelungirii valabilitatii

Achitat taxa de Lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin posta.

Nr. inregistrare: 20938
Data: 01.06.2005
Semnatura: [Signature]
Data: 01.06.2005

CIORBA TEREZA
referent

* Se va semna de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si



