

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
CONSILIUL LOCAL ȘINCA

Șinca Veche, Str. Principală nr.314, jud.Brașov  
Tel/fax: +(40)-0268/245301, e-mail: primaria\_sinca@yahoo.com

Hotărârea nr. 15/ 31.03.2017

**HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL**  
**privind aprobarea cumpararii imobilului inscris in C.F. nr. 2409**  
**Persani, nr. top. 3/2, 4/a2, 4/b2, 5/2/2, 6/2, nr.cadastral 4, teren**  
**intravilan cu suprafata de 4776,55 mp., comuna Sinca, judet Brasov**

Consiliul Local al comunei Sinca, întrunit în ședința ordinară din data de 31.03.2017,

Văzând referatul directorului școlii gimnaziale „ Gheorghe Sincai,, nr. 1811/28.03.2017 și expunerea de motive a primarului comunei Sinca cu privire la cumpararea imobilului înscris în C.F. nr. 2409 Persani, nr. top. 3/2, 4/a2, 4/b2, 5/2/2, 6/2, nr.cadastral 4, teren intravilan cu suprafața de 4776,55 mp., comuna Sinca, județ Brașov,

Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Sinca,

Având în vedere raportul de expertiză tehnică de evaluare a imobilului în cauză,  
Analizând prevederile art. 36, alin. 9 și art. 123, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația publică locală, republicată,

În temeiul art. 45, alin. 3 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind Administrația publică locală, republicată,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se aprobă cumpararea imobilului înscris în C.F. nr. 2409 Persani, nr. top. 3/2, 4/a2, 4/b2, 5/2/2, 6/2, nr.cadastral 4, teren intravilan cu suprafața de 4776,55 mp., comuna Sinca, județ Brașov.

**Art. 2** – Se aprobă și se însușește raportul de expertiză tehnică de evaluare al imobilului descris la art. 1, întocmit în vederea stabilirii pretului de cumparare al imobilului în cuantum de 102.417 lei.

**Art. 3** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Sinca.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**CĂTOIU LUCIAN**

**SECRETAR**  
**GALEA CRINA MARIA**

Prezenta hotărâre s-a adoptat cu un nr. de 12 voturi pentru, 12 consilieri prezenți din totalul de 13.

Prezenta s-a difuzat:

- 1 ex. Institutia Prefectului Brașov;
- 1 ex. dosar H.C.L.;
- 1 ex. birou financiar,
- 1 ex. Primar ;
- 1 ex. dosar ședința, aviziere/sate.



3129289

Carte Funciară Nr. 102083 Comuna/Oraș/Municipiu: Sinca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6476
Ziua	07
Luna	04
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2409

Adresa: Loc. Persani, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4 Top: (3/2.4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2) /1	4.777	suprafata din CF hirtie 4776,55 mp

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4 Top: (3/2.4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2) /1	Loc. Persani, Jud. Brasov	grajd si bazin de apa

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5557 / 30/11/2004</b>	
Adresa nr. 0 emis de SC Fresh Distrib SRL, AVAS (pro cesverbal de licitatie emi sdé-A.V.A.S, cereremr 2010 din 09 mai 2005);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE comparare la licitatie publica imobiliara, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SC FRESH DISTRIB SRL</b> , cu sediul în Brasov, Str Vulturului, nr 22, Bl E6, Sc A, Ap.10 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2409)</i>

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4 Top: (3/2,4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2)/1	4.777	suprafata din CF hirtie 4776,55 mp

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.****Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.777	-	-	(3/2,4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2)/1	suprafata din CF hirtie 4776,55 rnp

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4 Top: (3/2,4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2) /1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	grajd și bazin de apă

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța externă nr.1656882/07-04-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
07-04-2017

Asistent Registrator,  
DOINA IVAN

Referent,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII  
IMOBILIARE - TEREN**

**PROPIETAR S.C FRESH DISTRIB SRL**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 22 /4.04.2016	
------------------------------	-------------------	--

1. EVALUATOR	FLORESCU IONEL		
Legitimatie ANEVAR	Nr. 12589 — valabila: 2016		
Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO /2016	CERTIFICAT NR. 13.089 ALLIANZ TIRIAC	
Adresa evaluatorului	> SINCA > >	Strada Principala nr. 81 Telefon: 0752201907	

2. CLIENT	Persoana juridica: S.C. FRESH DISTRIB SRL		
Adresa	> BRASOV STR. VULTURULUI NR. 22, BL E6, SC A JUD. BRASOV	Localitatea:	
DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT SINCA JUD. BRASOV		

3. PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate comerciala compusa din > TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE: 4776,55 mp		
Proprietar	S.C, FRESH DISTRIB SRL		
Adresa proprietatii	>	Localitatea: Persani DN 1	
Conditii limitative deosebite			

4.	<b>DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII</b>	<b>102.417 LEI echivalentul a 22.927 EUR</b>  <b>VALOARE TEREN</b>  21,44 lei/mp , echivalent euro 4,76/mp
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUARII	Pentru vinzare la PRIMARIA SINCA
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATH	Inspectia a fost efectuata de catre Expert Evaluator Florescu Ionel in data de 4.04.2016 in prezenta proprietarului.

Raport de evaluare

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	4.04.2016
CURS DE SCHIMB BNR VALABIL LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4671 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Proprietatea este compusa din</p> <p>➤ TEREN IN SUPRAFATA de 4776,45 mp</p> <p>Dobandirea: Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dabandit prin cumparare la licitatie publica conform actului nr. 5557/2004.</p> <p>Imobilul este in scris in CF nr. 2409 Persani cu nr. Topo 3/2,4a2,4/b2,5,2/2,6/2 nr., cad. 4 proprietar este SC FRESH DISTRIB SRL</p>
----	-------------------------------------	---

		<p style="text-align: right;"><b>Dreptul de proprietate:</b></p> <p>- grevat de sarcini</p> <p style="text-align: right;">- Extr</p>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<p>Conform planurilor de arhitectura puse la dispozitie rezulta urmatoarea sup</p> <p>1. Teren</p> <p>S = 4776,55 mp --- conform CF nr. 2409 SINCA</p>

8.	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	FOLOSIT DE SC FRESH DISTRIB SRL
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	RURALA: in afara localitatii, Persani pe DN 1 la iesirea din sat spre Brasov  <i>Anexa nr. 4 prezinta Planul de incadrare in zona</i>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	> Auto: - DN 1 > <span style="float: right;">Calitatea</span>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei > <span style="float: right;">Zon</span> a cu constructii in apropiere, zona in apropierea scolii din localitate. In apropierea haltei CFR Bradet . In zona se afla retea de transport in comun . > Unitati comerciale: DA > Unitati de invatamant (mediu): Nu > Unitati medicale: DA > Institutii de cult > Cursuri de apa: DA
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	> Poluare: de nivel mediu > <span style="float: right;">Poluare fonica</span> de nivel mediu datorata traficului pe DN 1 > Idem cu noxe auto > Poluare chimica: nu
	AMBIENT	> Civilizat > Trafic auto intens
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona unde se afla imobilul se caracterizeaza printr-o amplasare favorabila cu dotari si retele edilitare satisfacatoare. Zona este caracterizata de o poluare de nivel redus si un ambient civilizat
10.	<b>DESCRIEREA IMOBILULUI</b>	
	DATE GENERALE	Tipul terenului - teren intravilan  In apropiere sint utilitatile necesare in cazul unei posibile constructii Anul construirii — 1998 renovat partial in 2011 Suprafata terenului este de 4776,55 mp, fapt ce reiese si din extrasul CF anexat la dosar.

**TEREN**

<b>11. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Amplasare: DN 1, la iesire din satul Persani</li> <li>➤ Suprafata S = 4776,55 mp</li> <li>➤ Deschiderea la strada: Nu</li> <li>➤ Tip drum acces: DN 1— sosea asfaltata.</li> </ul>
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dimensiuni: nu am identificat</li> <li>➤ Forma: neregulata</li> <li>➤ Inclinare: plat.</li> </ul>

<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEI si SUBPIETEI	Piata proprietatilor cu destinatie in vederea construirii.
NATURA ZONEI	Zona construita in apropiere, nefiind alte terenuri libere..
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ edilitar: zona dezvoltata. <span style="float: right;">Din punct de vedere</span></li> <li>➤ punct de vedere economic: zona cu economie in recesiune, somaj in crestere. <span style="float: right;">Din</span></li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	➤ In scadere
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	➤ In crestere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	➤ favoarea OFERTEI DE VANZARE <span style="float: right;">Dezechilibru in</span>
PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	PENTRU TEREN: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Minim: 4 EURO/mp</li> <li>➤ Maxim: 8 EURO/mp</li> </ul>
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	➤ Nu am identificat
CONCLUZII SI TENDINTE PRWIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ chilibru in favoarea OFERTEI DE VANZARE; Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI DE CUMPARARE</li> <li>➤ REZULTATUL CERCETARII: lipsa tranzactiilor/posibilitatea</li> </ul>

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2015	IVS – Cadru general IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare; IVS 102 - Implementare; IVS 103 - Raportarea evaluarii; IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GME 1— Evaluarea terenului  Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2015, in interpretarea ANEVAR

### 13.1. Abordarea (evaluarea) prin Abordarea actualizarii fluxurilor financiare

In ANEXA nr. 6 este prezentata determinarea valorii de piata prin Abordarea actualizarii fluxului de venituri.

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA ACTUALIZARII FLUXURILOR FINANCIARE</b>	Valoare Teren: <b>22.927 EURO echivalentul a 102.417 LEI</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>	

### 13.2. Evaluare prin Abordarea costului

In ANEXA nr. 7 este prezentata determinarea valorii de piata prin Abordarea costului.

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COSTURI</b>	Valoare Teren: <b>22.927 EURO echivalentul a 102.417 LEI</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>	

## 13. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 14.1 DEFINITII

#### > VALOAREA DE PIATA

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

### 14.2 IPOTEZE SI CONDITII

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de care o terta persoana farta obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificador, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de



- nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de personal, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare trebuie sa pastreze valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
  3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legale care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriată. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) responsabila.
  4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
  5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
  6. Daca nu se arata astfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunoscinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar nu se limiteaza doar la acestea, starea structura solului, structura fizica sistemele mecanice alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
  7. Evaluatorul obtine informatii, estimari opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terta part.
  8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2016 si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
  9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
  10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte part, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

### 14.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu 4 fotografii din care rezulta incadrarea proprietatii imobiliare. In procesul de evaluare se vor utiliza date informatii in EURO si RON (lei noi), conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre desfinatar.

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

##### PENTRU TEREN

- pentru **COMPARABILA 1: OFERTA VANZARE POSTATA PE MERCADOR.RO**
- pentru **COMPARABILA 2: OFERTA VANZARE AGENTIA REGENCY**
- pentru **COMPARABILA 3: OFERTA VANZARE POSTATA PE MULTECASE.RO**

#### 15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care am semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

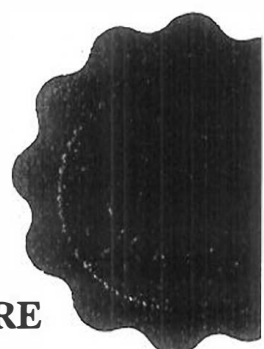
Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care a efectuat-o expert evaluator la data 4.04.2016.
2. Analizele, opiniile concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate sunt analizele, opiniile concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile concluziile mele au fost formulate, la fel ca intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.
6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 7. 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

8. IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE (NCI), A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA (NOASTRA) ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Valoare Teren: 23.835 EURO echivalentul a 106.473 LEI
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN COSTURI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	



## ACT DE DEZMEMBRARE SI CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE

Intervenit intre subsemnatii **SC FRESH DISTRIB SRL**, persoana juridica romana, cu sediul in mun. Fagaras, str. Canepii, nr.59, jud. Brasov, inmatriculata in Registrul Comertului sub nr. J/08/1158/25.05.2004, avand CUI 16454143, legal reprezentata prin asociat unic **HANGANU ELEONORA** cu mandat pentru **HANGANU GHEORGE** cetatean roman, domiciliat in mun. Brasov, str. Vulturului, nr.2 bl.E6, sc.A, ap.10, jud. Brasov, conform Imputernicirii nr. 1/25.04.2005 a societatii si Procurii speciale autentificate cu nr.155/2005 de acest BNP, in calitate de **vanzatoare si partajant** apoi **SC ROATA NOROCULUI SRL BRASOV**, persoana juridica romana, sediul in mun. Brasov, str. Crisan, nr.6, jud. Brasov, inmatriculata in Registrul Comertului sub nr. J/08/833/1991, avand CUI 08188829 legal reprezentata prin asociat unic **MIHAILA NICOLAE**, cetatean roman domiciliat in mun. Brasov, str. Crisan, nr.6, jud. Brasov, in calitate de **cumparatoare**, dupa cum urmeaza:-----

### I.-

Subsemnata vanzatoare-partajanta in calitate de proprietara asupra imobilului situat in sat Persani, f.n., com. sinca, jud. Brasov, inregistrat in **CF 2409 PERSANI nr.top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/6/2**, reprezentand conform inscrierii de CF Lotul 2 cu trei grajduri si bazin de apa, in baza **AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE nr.2/26.06.20** eliberata de Primaria Comunei Sinca, jud. Brasov la numele **SC ROBOG COMEX SRL** care s-a transformat in **SC FRESH DISTRIB SRL** ca **radierea din sus aratata CF a constructiilor grajdurilor 2 si inregistrate in sus aratata CF** pentru ca in viitor sa figureze ca faca obiect al proprietatii mele Lotul 2 cu un grajd si un bazin de apa.

### II.-

Subsemnata vanzatoare-partajanta in calitate de uni proprietara asupra imobilului situat in sat Persani, f.n., com. Sinca, jud. Brasov, inregistrat in **CF 2409 PERSANI nr.top. 3/2, 4/a/4/b/2, 5/2/2, 6/2**, reprezentand un teren intravilan in suprafata **10.216 mp.** pe care se afla amplasate un grajd si un bazin de apa, baza documentatiei tehnice topografice efectuate de ANCPPI Bucuresti Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov nr.383/10.03.2005, prin **SC GEO TOP SRL** - expert tehnic autorizat in **Alecu Gheorghe, d e z m e m b r e z** acest imobil in urmatoarele corpuri funciare noi astfel:-----

- **CORP I** nou format cu nr.top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 total supra 1, nr.cad. 4 reprezentand teren intravilan cu o suprafata de 4776,55 mp., pe care se afla amplasate un grajd si bazin de apa care se reinscrie in aceeasi CF la numele subsemnatei proprietari si-----

- CORP II nou format nr.top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 2, nr.cad. 5 reprezentand teren intravilan cu o suprafata de 5439,45 mp., fara constructii care se va inscrie intr-o noua CF si formeaza obiectul vanzarii din prezentul act.-----  
Cer efectuarea dezmembrarii in CF.-----

### III.-

Subsemnata vanzatoare v a n d in plina proprietate si pentru pretul de 50.000.000 lei (cincizecimilioane lei) susnumitei cumparatoare intreg imobilul nou format prin dezmembrare CORP II nr.top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 2, nr.cad 5 reprezentand teren intravilan cu o suprafata de 5439,45 mp., fara constructii, conform identificarii de mai sus, bunul meu propriu cu titlu de cumparare la licitatie publica.-----

Garantiez cumparatoarea ca asupra imobilului transmis nu greveaza sarcini, datorii sau procese, dau garantii impotriva evictiunii si consimt ca dreptul de proprietate se se inscrie in CF la numele cumparatoarei.-----

Confirm primirea pretului integral de vanzare prin semnarea prezentului act si declar ca imobilul se preda liber in stapanirea cumparatoarei astazi, data autentificarii actului.-----

Eu, vanzatoarea, declar ca instrainez imobilul mai sus descris care formeaza obiectul acestui act, din activul firmei, urmare a hotararii asociatului unic si aprecierii acesteia ca oportuna pentru activitatea firmei, obligandu-ma sa introduc in evidentele contabile acesta operatie.-----

### IV.-

Subsemnata cumparatoare c u m p a r in plina proprietate si pentru pretul mai sus aratat, intreg imobilul CORP II nou format descris si identificat la pct. II din acest act, pentru care am achitat in intregime pretul negociat si cer intabularea dreptului de proprietate in CF la numele meu. Ma oblig ca prezentul act sa il inscriu in evidentele contabile ca activ.-----

De asemenea, ma oblig ca intrand in stapanirea de fapt si drept a imobilului dobandit sa preiau asupra mea taxele si impozitele aferente lui si declar ca stiu a fi adevarate garantiile date de vanzatoare, asumandu-mi riscul dobandirii in cunostinta lor.-----

Subsemnata cumparatoare in calitate de proprietara a imobilului situat in sat Persani, com. Sinca, jud. Brasov, inscris in CF 2410 PERSANI nr. top 3/3/1, 4/a/3/1, 4/b/3/1, 5/2/3/1, 6/3/1, situat in vecinatatea lotului astazi cumparata solicit a l i p i r e a acestor corpuri intr-o unica CF.-----

Noi, partile contractante, declaram pe proprie raspundere ca pretul declarat corespunde negocierii dintre noi si pretului pietii imobiliare din zona. Ni s-au pus in vedere valorile stabilite de expertizele valorice ale Corpului de Experti de pe langa Administratia Financiara Brasov pentru un imobil situat in zona rurala nelimitrofa mun Fagaras, a carui valoare totala reprezinta suma de 98.500.000 lei, in raport de care s-a facut fiscalizarea actului.-----



# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: **FRESH DISTRIB S.R.L.**

Sediu social: **MUNICIPIUL FAGARAS, Str. CANEPII, Nr. 59, CAMERA 3, Judetul  
BRASOV**

Activitatea principala: **Prepararea și conservarea carnilor - 1011**

Cod Unic de Înregistrare: **16454143** din data de: **26.05.2004**

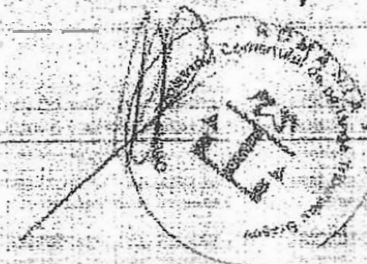
Nr. de ordine în registrul comerțului: **J08/1158/25.05.2004**

Data eliberării: **27.05.2004**

DIRECTOR,

**Irinel Păsculeț**

Seria **B** Nr. **1410051**





# S.C. GEO TOP S.R. L BRAȘOV

2200-Brașov-Str. D. Gherea-Nr.81.TEL. 0744516281, 0744494750  
COD UNIC DE ÎNREGISTRARE 3583642/2002  
CONT NR. RO95BFDE080SV05958680800 B.R.D. BRAȘOV  
CONT TREZORERIE BRAȘOV NR. 50693583642

PROIECT NR.

20

DENUMIRE PROIECT

PLAN DE AMPLASAMENT

PLAN DE DEZLIPIRE

Imobil- Localitate Per șan-Brașov

BENEFICIARI

S.C. FRESH DISTRIB S.R.L.

PROIECTAT

Ing. Alecu Gheorghe

BRAȘOV LA

Februarie 2005

Exemplar nr. 2

MEMORIU

În baza cererii adresate de S.C. FRESH DISTRIB S.R.L., proprietarul imobilului din localitatea **Perșani**, S.C. GEO TOP S.R.L. Brașov posesoare a Certificatului de Autorizare seria B, nr. 167/2002 emis de O.N.C.G.C. București, reprezentată prin ing. **Alceu Gheorghe** autorizat de O.J.C.G.C. Brașov, cu Certificatul de Autorizare seria BV. nr. 0078/2002, am efectuat lucrarea: măsurători, calculul suprafeței, **plan de amplasament și delimitare imobil, plan de dezlipire**, descrierea topografică a punctelor stabile, fișa noilor imobile, conform art. 61 din Legea Cadastrului și publicității imobiliare.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări este situat în localitatea **Perșani** și este înscris în C.F. 2409 **Perșani** cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 – 3 grajduri, bazin apă și teren în suprafață de 10216,00 mp, proprietar S.C. FRESH DISTRIB S.R.L., cu titlu de drept cumpărare la licitație publică, act nr. 5557/2004cf.

Pentru efectuarea lucrării m-am deplasat la fața locului pentru măsurători.

Măsurătorile s-au efectuat cu teodolitul Elta 4, în prezența proprietarului.

Punctele de stație au coordonate în Sistem Local deoarece în zonă nu sunt puncte cu coordonate în Sistem de Proiecție Stereo '70. Din stațiile de drumuire s-au efectuat măsurători de unghiuri și distanțe către punctele caracteristice ale proprietății, și către alte detalii necesare întocmirii planului de amplasament și delimitării corpului de proprietate.

Determinarea coordonatelor punctelor radiate s-au făcut cu ajutorul unui program de specialitate adecvat măsurătorilor topografice.

Calculul suprafeței s-a determinat prin metoda de calcul analitic folosindu-se coordonatele punctelor de pe conturul corpului de proprietate, iar **planul de amplasament și delimitare imobil, planul de dezlipire**, s-au făcut analitic cu un program de calculator adecvat măsurătorilor topografice.

Coordonatele obținute în urma prelucrărilor au fost raportate cu ajutorul calculatorului, rezultând **planul de amplasament și delimitare** a imobilului din localitatea **Perșani**, înscris în C.F. 2409 **Perșani** cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 – 3 grajduri, bazin apă și teren în suprafață de 10216,00 mp, proprietar S.C. FRESH DISTRIB S.R.L., conform schiței din **planșa nr.1**, la scara 1:1000.

Imobilul este materializat pe teren prin gard de plasă, iar pe **planul de amplasament** este delimitat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-11'-12-13-14-15-16-17.

La solicitarea proprietarului am propus **dezlipirea** imobilului înscris în C.F. 2409 **Perșani** cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 – 3 grajduri, bazin apă și teren în suprafață de 10216,00 mp, în două loturi, conform schiței din **planșa nr.2**, la scara 1:1000 și tabelului anexat documentației, astfel:

- nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 1 - nr. cad. ....<sup>4</sup>..... – două grajduri și teren în suprafață de 4776,55 m p,

- nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 2 - nr. cad. ....<sup>5</sup>..... – grajd, bazin apă și teren în suprafață de 5439,45 mp, ambele proprietatea lu. S.C. FRESH DISTRIB S.R.L..

**Notă:** Imobilele cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 1 și cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 2, vor primi număr cadastral atribuit de către O.C.P.I. Brașov, conf. L. 7/1996.

**Notă:** Imobilul cu nr. top. 3/2, 4/a/2, 4/b/2, 5/2/2, 6/2 totul supra 2, se va înstrăina proprietarului imobilului cu nr. top. 3/3, 4/a/3, 4/b/3, 5/2/3, 6/3, urmând a se alipi, rezultând un singur corp funciar.