

Avizat
Secretar general,
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str.Teilor, bloc 7, ap.24, etaj 4, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de consilieri, la data de 23 februarie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2711/06.02.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.2722/06.02.2023 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str.Teilor, bl.7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. ___/___02.2023, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. ___/___02.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ___/___02.2023;

Ținând cont de faptul că imobilul identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, locuința fiind construită din fondurile statului și putând fi vândută în condițiile Decretului-Lege nr.61/1990;

În conformitate cu Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c” și alin.(6) lit.„b”, art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a”și art.243 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Teilor, bloc 7, ap.24, întocmit de către Evaluator Crișan Silviu Vasile, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea apartamentului, situat în imobilul din Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, compus din: cameră de 16,83 mp., cameră de 11,55 mp., cameră de 10,67 mp., cameră de 9,69 mp., bucătărie de 9,55 mp., cămară de 1,55 mp., baie de 4,75 mp., grup social de 3,05 mp., vestibul de 11,53 mp., debara de 0,60 mp. Total suprafața utilă de 79,77 mp. 2 balcoane de 10,07 mp., Total suprafața de 89,82 mp către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie.

Părțile comune indivize pentru apartamentul nr.24 sunt: - ușa de la intrarea în casa scărilor, bransamentul electric, coloanele de canal, apă, fundația, acoperișul.

O dată cu locuința se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **122.900** lei, la care se adaugă c-val evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului .

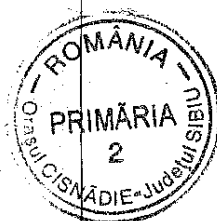
Art.3 Ducerea la îndeplinire a prevederilor art.1 se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

Art.4 În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 23 februarie 2023, cu voturi „pentru” .

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUJA**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Compartiment taxe și impozite
1 ex. C.A.L.S.
1 ex. Nicoară Florica, Cisnădie, str. Teilor, bl.7, ap.7
1 ex. Afișaj

Red./Dact. I.P./I.P..



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr.2711 din 06.02.2023

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Teilor, bloc 7, ap.24, etaj 4, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie

Prin adresa înregistrată cu nr. 2716 din 06.02.2023, fam. Nicoară Florica, solicită cumpărarea apartamentului deținut prin contract de închiriere nr. 1036 din 10.11.2016.

Apartamentul este situat la adresa din Cisnădie, str. Teilor, bl.7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24.

Apartamentul este situat la etajul 4, compus din: cameră de 16,83 mp., cameră de 11,55 mp., cameră de 10,67 mp., cameră de 9,69 mp., bucătărie de 9,55 mp., cămară de 1,55 mp., baie de 4,75 mp., grup social de 3,05 mp., vestibul de 11,53 mp., debara de 0,60 mp. Total suprafața utilă de 79,77 mp. 2 balcoane de 10,07 mp., Total suprafața de 89,82 mp.

Părțile comune indivize pentru apartamentul nr.24 sunt: - ușa de la intrarea în casa scârilor, bransamentul electric, coloanele de canal, apă, fundația, acoperișul.

O dată cu locuința se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **122.900 lei**, la care se adaugă c-val evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

Ținând cont de faptul că, imobilul identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24. nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată;

În conformitate cu Decretul-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată și art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Având în vedere cele arătate, consider oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titulara contractului de de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie.

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUIJA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr. 2712 din 06.02.2023



RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Teilor, bloc 7, ap.24, etaj 4, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie

Având în vedere referatul de aprobare nr.2711/06.02.2023 a proiectului de hotărâre privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Teilor, bl.7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie.

Prin adresa înregistrată cu nr. 2716/06.02.2023 (nr. vechi:1557/28.01.2021, fam. Nicoară Florica, solicită cumpărarea apartamentului deținut prin contract de închiriere nr. 1036 din 10.11.2016.

Apartamentul este situat la adresa din Cisnădie, str. Teilor, bl.7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24.

Apartamentul este situat la etajul 4, compus din: cameră de 16,83 mp., cameră de 11,55 mp., cameră de 10,67 mp., cameră de 9,69 mp., bucătărie de 9,55 mp., cămară de 1,55 mp., baie de 4,75 mp., grup social de 3,05 mp., vestibul de 11,53 mp., debara de 0,60 mp. Total suprafața utilă de 79,77 mp. 2 balcoane de 10,07 mp., Total suprafața de 89,82 mp.

Părțile comune indivize pentru apartamentul nr.24 sunt: - ușa de la intrarea în casa scârilor, bransamentul electric, coloanele de canal, apă, fundația, acoperișul.

O dată cu locuința se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

Prețul de vânzare al apartamentului este de 122.900 lei, la care se adaugă c-val evaluării de 400 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului .

Ținând cont de faptul că, imobilul identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24. nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată;

În conformitate cu Decretul-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată și art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titulara contractului de de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie.

Director executiv,
Nicoleta Valer Rădoiu

Inspector,
Ioan Prie

CERERE DE CUMPĂRARE A LOCUINȚEI

Dr. Pric
02.02.2021

Dir. Pric
22.01.2021

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
REGISTRATURA
Nr. intrare 1557 / 28. IAN. 2021
St. Ispr. /

Către

Primăria orașului Cisnădie

Consiliului local

27/6. 06. FEB. 2023

Subsemnatul (ă) NICOARĂ FLORICA domiciliat(ă) în CISNĂDIE

Str. TEIUR nr. 7 titularul(a) contractului de închiriere nr. 1036

eliberat de Primăria Cisnădie prin prezenta vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței în baza Legii nr. telefon.

Menționez că locuiesc cu contract în acest imobil din anul 1985 și declar pe propria răspundere că nu am datorii sau restanțe neachitate.

Anexez alăturat următoarele documente:

- copie contract închiriere actual
- copie act de identitate

Ref. 688 / 11.01
Ref. 689

Data

28-01-2021

Semnătura

.....

PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
Nr.1036 din 10.11.2016

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

Orasul Cisnădie, P-ta Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja,
în calitate de proprietar

si

Nicoara Florica cu domiciliul în localitatea Cisnădie str. Teilor bl.7 ap.24 judetul
Sibiu, legitimat/ legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria SB nr), CNP
in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu
chirie locuinta din localitatea Cisnădie, str.Teilor bl.7,ap.24, compus din: camera de
16,83 mp.,camera de11,55 mp.,camera de 10,67 mp.,camera de 9,69 mp.,bucatarie de
9,55 mp.,camara de 1,55 mp.,baie de 4,75 mp.,grup social de 3,05 mp.,vestibul de
11,53 mp.,debara de 0,60 mp.,2 balcoane de 10,07 mp.

Componenta locuintei închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1.	camera	16,83	da		
2.	camera	11,55	da		
3.	camera	10,67	da		
4.	camera	9,69	da		
5.	bucatarie	9,55	da		
6.	camara	1,55	da		
7.	baie	4,75	da		
8.	grup social	3,05	da		
9.	vestibul	11,53	da		
10.	debara	0,60	da		
11.	2 balcoane	10,07	da		

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	Nicoara Florica	titular			
2.	Nicoara Ilie	sot			
3.	Banceu Teodor Claudiu	fiu			
4.	Nicoara Ilie Manuel	fiu			
5.	Nicoara Eugen Adrian	fiu			
6.	Nicoara Sorin Ioan	fiu			
7.	Nicoara Anca-Maria	fiica			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.01.2017 până la data de 31.12.2022.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului:

Chiria lunara este de **113,00 lei**, calculata în conformitate cu prevederile legale.

Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite. Chiria se datoreaza începând cu data de 01.01.2017 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat în scris.

Orice modificare a cuantumului chirie, i decăt cea enuntata mai sus, se va comunica în scris chirasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si întretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chirasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chirasul se obliga:

- cheltuielile datorate furnizorilor de servicii, ce includ și asociatiile de proprietari, vor fii achitate de către chiriaș.
- sa efectueze lucrarile de întretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de închiriere;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- chiriasul a pricinuit însemnate stricacțiuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora;

- chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;

- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarâri judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta în contract, pâna la data executiei efective a hotarârii de evacuare.

Contractul înceteaza în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data înregistrarii decesului, daca persoanele îndreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astazi, 10.11.2016, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotararea Consiliului Local Cisnădie nr.183 din 27 octombrie 2016

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Huja



Chirias,

Nicoara Florica

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv,

Cornel - Iulian Barbu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

ACT ADITIONAL NR.2
la CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 1036 din 10.11.2016

Orasul Cisnadie, P-ta Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

si

Nicoară Florica, cu domiciliul în or.Cisnadie, str.Teilor, bl.7, ap.24, judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria SB nr. CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

În baza Hotararii Consiliului Local Cisnadie nr.216 din 28 octombrie 2021, încheie actul adițional la contractul de închiriere nr.1036 din 10.11.2016, cu urmatorul conținut:

Art.1.Obiectul actului adițional:

„1.1. Se modifică conținutul art.I, alin.(3): Obiectul închirierii, astfel: termenul de inchiriere din contractul de inchiriere este de 5 ani, începând cu data de 01.01.2022, până la data de 31.12.2026.

1.2.Se modifică conținutul art.II, alin.(1) Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului, astfel: Chiria lunara este de **128 lei**, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite. Chiria se datoreaza începând cu data de 01.01.2022 și se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, pâna la data de 30 ale fiecărei luni.

1.3.Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat in scris. Conform Codului fiscal, art.256, alin.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale".

Art.2. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

Art.3. Prezentul act adițional se incheie în 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

Proprietar,

Primar,
Gheorghe Huja

Secretar general,
Ciprian Constantin Rusu

Director executiv ,
Cornel- Iulian Barbu

Întocmit,
Daniela Moldoveanu

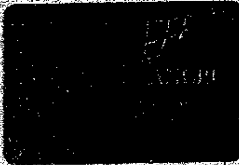


Chirias,

Nicoară Florica

COALA CĂRȚII FUNCiare

Nr. 6940



Comuna CîSNĂDIE

PARTEA I-a

A. FOAIA DE AVERE

Nr. inreg. 15746 ziua 07 luna Decembrie anul 2023
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,
 eliberată la data de 09.11.2023
 în prezenta nr. 50007
 L.S. CIGROGARII MARIA
 referend

Numărul de ordine	Numărul topografic	DESCRIEREA IMOBILULUI	Suprafata in m.p.	NOTA
1.	1756/2/2/1/1/2 6782/2/2/1/2/2	Teren cu blocul nr. 7 B8 Str. Taitor bl. 7 vezi CF 5988 Cîsnădie	612	vezi 5988 Cîsnădie

IMOBILUL DE SUB A41 A FOST
 CONVERTIT ÎN F. TERRA 2 ÎN C.F. NR. 105335-04
 U.A.T. Cîsnădie ÎN BAZA CERERII CU
 NR. 17713 DIN DATA 03.05.2012
 SEMNĂTURA

Spațiile comerciale din bl. 7
 sunt înscrise în CF 5988 Cîsnădie

Nr.

6970

Comuna

PARTEA a III-a

B. FOAIA DE PROPRIETATE

r line	INSCRIERILE PRIVIND SARCINILE	Suma in lei	NOTA
7	<p>41.256/22.12.2008.</p> <p>În baza înch. cu nr. de înch. nr. 12 Industria asupra materială studiată în înch. 63429/2008 cf. în numărul în în. înch. al apartenenței transmise în cf. 12.267 Unmădie este 5 în nr. 3, cum din gârșita o a amovis.</p>		
8	<p>4810/02.02.2009</p> <p>În baza înch. cu nr. de nr. nr. 12, a Reprezentării de interpretare de eroare materială, înregistrată cu nr. 208/f. 02.02.2009, se înregistrează eroarea materială închei- tata în înch. de încheiere nr. 3033/1998 în sensul că nr. în. corat al imobilului de sub A+1 este 1456/2/2/1/1/2, 5 nu 6722/2/2/1/1/2, cum din eroare b-a încheiat în cartea funciara</p>		
9	<p>Prezentat la _____ 20 _____ cu nr. _____ Imobilul _____ de sub Nr. de ord. _____ A. _____ se transcrie în c. l. _____ sub Nr. _____ în favoarea _____ Simescu Sandu și alții</p>	ap. nr. 6	

Nr.

6970

Comuna

C. FOAIA DE SARCINI

Numărul de ordine	INSCRIERILE PRIVIND PROPRIETATEA	Suma în lei	NOTA

Tes. Tiraj: 5 000 ex.

4



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

CARTE FUNCİARĂ NR. 105335
COPIE

Carte Funciară Nr. 105335 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6970

Adresa: Loc. Cisnadie, Str Teilor, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1756/2/2/1/1/2	680	Construcția C1 înscrisă în CF 105335-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 105335-C1, NOTA: conform cf hartie 6970 Cisnadie unde este înscris bl. 7 suprafața terenului este de 612 mp; în cf hartie 5988 Cisnadie unde este înscris parterul comercial suprafața terenului este 680 mp, drept urmare s-a rectificat suprafața terenului de la 612 mp la 680 mp deoarece terenul de 680 mp este aferent atât apartamentele cât și spațiilor comerciale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9038 / 02/09/1996		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 590/680, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970)</i>	A1
3210 / 26/03/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 575/2002 emis de NP VESTEMEAN L;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție; cota actuală 0/1, cota inițială 16/680 1) S.C. ALIS S.R.L. SIBIU <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) cota de teren aferenta ap. I, înscris în CF 105335-C1-U2 Cisnadie este 16/680 parti teren</i>	/ B.3 A1
7276 / 05/02/2013		
Act Notarial nr. 160, din 01/02/2013 emis de NP DRAGHICI ELENA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2/85, cota inițială 16/680 1) SC ALIS BUSINESS S.R.L. SIBIU , CIF:31141190 <i>OBSERVAȚII: cota de 16/680 teren aferent ap. I, înscris în CF 105335-C1-U2 Cisnadie</i>	A1
12088 / 03/12/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2558 din 2002 emis de NP Vestemean Liliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 3/170, cota inițială 12/680 1) SC MERY SIB SRL , Sibiu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) cota reprezinta 12/680 parti teren aferent magazinului înscris în CF 105335-C1-U14 Cisnadie</i>	A1
4977 / 22/05/1995		
Act nr. 0 (certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria SB nr 0012/1994 eliberat de Consiliul Județean Sibiu);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn condițiile HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 17/680, cota inițială 17/680 1) SC POSTAVARUL SA , Cisnadie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) + inch. 4798/1995; cota reprezinta 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cisnadie</i>	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn condițiile HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 16/680, cota inițială 16/680 1) SC POSTAVARUL SA , Cisnadie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970)</i>	A1

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

Pagina 1 din 6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>+ inch. 4798/1995; cota reprezintă 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cîsnădie</i>		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE în condițiile HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 12/680, cota inițială 12/680 1) SC POSTAVARUL SA , Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) + inch. 4798/1995; cota reprezintă 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE în condițiile HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 17/680, cota inițială 17/680 1) SC POSTAVARUL SA , Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) + inch. 4798/1995; cota reprezintă 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	A1
7026 / 19/02/2007		
Act nr. 0;		
B9	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cîsnădie</i>	/ B.17 A1
B10	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cîsnădie</i>	A1
B11	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	/ B.18 A1
B12	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie</i>	A1
10774 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B13	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cîsnădie</i>	/ B.17 A1
10776 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B14	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cîsnădie</i>	A1
10779 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B15	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	/ B.18 A1
10781 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B16	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea: BRD-GSG SA Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie</i>	A1
57671 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B17	se radiază interdicțiile de sub B9,13	A1
57678 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B18	se radiază interdicțiile de sub B11,15	A1
57674 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B19	se radiază interdicțiile de sub B10,14	A1
57682 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B20	Se radiază interdicțiile notate sub B.12 și B.16, asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
C. Partea III. SARCINI		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63429 / 05/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15920 din 1992 emis de RAGCL Sibiu;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin 3/170, cota initiala 12/680 1) DOROBANȚ IOAN , si sotia 2) DOROBANȚ ELENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) cota de 12/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 12 mp teren in folosinta aferent apartamentului 5 din CF 105335-C1-U7 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala A1
4810 / 03/02/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15497 din 1992 emis de RAGCL Sibiu (declaratia aut de NP Septilici Florentina cu nr 60/2009);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin 47/1700, cota initiala 188/6800 1) IRIMESCU SANDU 2) IRIMESCU MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) cota reprezinta 18,8/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 18,8 mp teren in folosinta aferent ap 6 din CF 105335-C1-U8 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala A1
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala / C.16 A±
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 2/85, cota initiala 16/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala / C.18 A±
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 3/170, cota initiala 12/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala / C.17 A±
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala A±
10774 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala / C.16 A±
10776 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin 2/85, cota initiala 16/680 1) BRD-GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala / C.18 A±
10779 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobândit prin Convenție, cota actuala 3/170, cota initiala 12/680 1) BRD GSG SA, Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	/ C.17 A±
10781 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD GSG SA, Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie</i>	A±
21794 / 21/03/2014		
Act Administrativ nr. contract de vanzare - cumparare nr 7605, din 25/11/1991 emis de OJCVL Sibiu;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu titlul de drept cumparare, conform incheierii 8962/02.12.1991 cf, dobândit prin Convenție, cota actuala 122/2125, cota initiala 7808/136000 1) CIRSTEA CONSTANTIN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/2 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A±
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 3, din 28/01/2010 emis de NP Septilici Florentina Teodora -dos 6/2010;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) CĂRSTEA CONSTANTIN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	/ C.20 A±
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) CĂRSTEA COSTEL <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1 / C.20
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) FODOR DORINA <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTAcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) OPROIU GABRIELA - CARMEN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1
57671 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C16	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C3,7	A1
57678 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C17	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C5, 9	A1
57674 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C18	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C4,8	A1
57682 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C19	Se radiaza dreptul de ipoteca de sub C.6 si C.10, intabulat asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie	A1
116945 / 03/11/2021		
Act Notarial nr. 647, din 02/11/2021 emis de Septilici Florentina Teodora;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
C. Partea III. SARCINI		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63429 / 05/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15920 din 1992 emis de RAGCL Sibiu;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin 3/170, cota initiala 12/680 1) DOROBANȚ IOAN , si sotia 2) DOROBANȚ ELENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) cota de 12/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 12 mp teren in folosinta aferent apartamentului 5 din CF 105335-C1-U7 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala A1
4810 / 03/02/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15497 din 1992 emis de RAGCL Sibiu (declaratia aut de NP Septilici Florentina cu nr 60/2009);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin 47/1700, cota initiala 188/680 1) IRIMESCU SANDU 2) IRIMESCU MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) cota reprezinta 18,8/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 18,8 mp teren in folosinta aferent ap 6 din CF 105335-C1-U8 Cisnădie</i>	Conventie, cota actuala A1
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cisnădie</i>	/ C.16 A1
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 2/85, cota initiala 16/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cisnădie</i>	/ C.18 A1
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 3/170, cota initiala 12/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cisnădie</i>	/ C.17 A1
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cisnădie</i>	A1
10774 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului III din CF 105335-C1-U15 Cisnădie</i>	/ C.16 A1
10776 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin 2/85, cota initiala 16/680 1) BRD GSG SA , Agentia Cisnădie <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 16/680 parti teren aferent apartamentului IV din CF 105335-C1-U16 Cisnădie</i>	/ C.18 A1
10779 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000-EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobândit prin Convenție, cota actuala 3/170, cota initiala 12/680 1) BRD-GSG-SA , Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 12/680 parti teren aferent apartamentului V din CF 105335-C1-U17 Cîsnădie</i>	/ C.17 A1
10781 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Vaierica;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000-EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/40, cota initiala 17/680 1) BRD-GSG-SA , Agentia Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6970) asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie</i>	A1
21794 / 21/03/2014		
Act Administrativ nr. contract de vanzare - cumparare nr 7605, din 25/11/1991 emis de OJCVL Sibiu;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu titlul de drept cumparare, conform incheierii 8962/02.12.1991 cf, dobândit prin Convenție, cota actuala 122/2125, cota initiala 7808/136000 1) CIRSTEA CONSTANTIN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/2 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 3, din 28/01/2010 emis de NP Septilici Florentina Teodora -dos 6/2010;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) CĂRSTEA CONSTANTIN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	/ C.20 A1
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) CĂRSTEA COSTEL <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1 / C.20
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) FODOR DORINA <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu titlul de drept mostenire, conform incheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuala 61/4250, cota initiala 7808/544000 1) OPROIU GABRIELA - CARMEN <i>OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/8 din cota de 78,08/680 parti teren in folosinta, respectiv cota de 1/8 din cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	A1
57671 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C16	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C3,7	A1
57678 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C17	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C5, 9	A1
57674 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C18	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C4,8	A1
57682 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C19	Se radiaza dreptul de ipoteca de sub C.6 si C.10, intabulat asupra cotei de 17/680 parti teren aferent apartamentului VI din CF 105335-C1-U18 Cîsnădie	A1
116945 / 03/11/2021		
Act Notarial nr. 647, din 02/11/2021 emis de Septilici Florentina Teodora;		

	Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuală 39040/544000, cota inițială 39040/544000	A1
	1) FODOR MIRCEA , și soția 2) FODOR DORINA , bun comun	
	<i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 5/8 din cota de 78,08/680 părți teren în folosință, cota aferentă apartamentului 9 din CF 105335-C1-U21 Cîsnădie</i>	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1756/2/2/1/1/2	680	CONSTRUCȚIILE: C1 IN CF 105335-C1, NOTA: conform cf hartie 6970 Cîsnădie unde este înscris bl. 7 suprafața terenului este de 612 mp; în cf hartie 5988 Cîsnădie unde este înscris parterul comercial suprafața terenului este 680 mp, drept urmare s-a rectificat suprafața terenului de la 612 mp la 680 mp deoarece terenul de 680 mp este aferent atât apartamentele cât și spațiilor comerciale

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	612	-	-	1756/2/2/1/1/ 2	Teren


CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 105335-C1
COPIE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu
A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Cisnadie, Str Teilor, Bl. 7, Jud. Sibiu

Electronic: 105335-C1; Nr. Topo: 1756/2/2/1/1/2; Suprafata: -

Nr. CF vechi: 6970

Părți comune: nedescrise

Observații: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			22	1	105335-C1-U1		3,8		compus din 4 camere si dependinte; cota de 3,8 reprezinta cota de 3,8% din partile comune indivize ale constructiei;
			I	2	105335-C1-U2			16/680	Magazin - Alimentara Bacanie; conform cf hartie cota de teren este 16/680 parti teren
			312	3	105335-C1-U3		1%		ap. compus din 1 camera si dependinte
			18	4	105335-C1-U4		3,1%		Ap compus din 4 camere si dependinte
			23	5	105335-C1-U5		0,5%		Ap compus din 2 camere si dependinte
			19	6	105335-C1-U6		3,1%		Ap compus din 4 camere si dependinte
			5	7	105335-C1-U7			12	Ap compus din 2 camere si bucatarie, baie, camera, antreu, debara, balcon; cota de 12 reprezinta cota de 12 mp teren in folosinta aferent apartamentului
			6	8	105335-C1-U8			18,8	Ap compus din 4 camere de locuit si dependinte; cota de 18,8 reprezinta cota de 18,8 mp teren in folosinta aferent apartamentului
			8	9	105335-C1-U9		1,9%		Ap compus din 2 camere si dependinte
			13	10	105335-C1-U10		3,9%		Ap compus din 4 camere si dependinte
			15	11	105335-C1-U11		0,9%		Ap compus din 4 camere si dependinte
			20	12	105335-C1-U12		2,7%		Ap compus din 2 camere si dependinte
			21	13	105335-C1-U13		3%		Ap compus din 4 camere si dependinte
			MAGAZIN	14	105335-C1-U14			12/680	magazin ALIMENTARĂ PÂINE
			III	15	105335-C1-U15			17/680	Apartament compus din magazinul Crizantema
			IV	16	105335-C1-U16			16/680	Apartament compus din cafenea
			V	17	105335-C1-U17			12/680	Apartament compus din carmangerie
			VI	18	105335-C1-U18			17/680	Apartament spatiu laborator
			16	19	105335-C1-U19		4,5%		Apartament compus din 4 camere si dependinte
			3	20	105335-C1-U20		2%		Apartament compus din 4 camere si dependinte
			9	21	105335-C1-U21			78,08	Apartament compus din 4 camere, bucatarie, baie, camera, antreu, WC servicii, debara, balcon; cota de 78,08 reprezinta cota de 78,08 mp teren in folosinta aferent apartamentului
			14	22	105335-C1-U22		2%		ap. compus din 2 camere si dependinte
			17	23	105335-C1-U23		%	%	Apartament compus din : 2 camere si dependinte

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Unitate Individuala 105335-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

7228 / 24/07/2002

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1365/2002 emis de NP BIANU VICTORIA;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GHERGHITA TUDOR, si sotia 2) GHERGHITA EUGENIA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7011)</i>	A1
----	---	----

59202 / 15/10/2012

Act Notarial nr. 2092, din 12/10/2012 emis de NP MARGINEAN RAZVAN EMILIAN;

B2	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) B.R.D. - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. PRIN SUCURSALA SIBIU, CIF:361579	/ B.3 A±
----	--	----------

28279 / 19/03/2021

Act Notarial nr. 772, din 17/03/2021 emis de Margineanu Grigore Adrian;

B3	se radiaza interdictia de sub B 2	A1
----	-----------------------------------	----

Unitate Individuala 105335-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

3210 / 26/03/2002

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 575/2002 emis de NP VESTEMEAN L.;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) S.C. ALIS S.R.L. SIBIU <i>Observatii:(provenita din conversia CF 8716)</i>	A1 / B-2
----	---	----------

7276 / 05/02/2013

Act Notarial nr. 160, din 01/02/2013 emis de NP DRAGHICI ELENA;

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC ALIS BUSINESS S.R.L. SIBIU, CIF:31141190	A1
----	---	----

Unitate Individuala 105335-C1-U3 (SISTATA)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

15131 / 17/12/2004

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1334/2004 emis de NP Cirja Florentina;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) PLESA-MARIA, necasatorita <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6691)</i>	A1 / B-2
----	--	----------

7622 / 31/01/2014

Act Notarial nr. 47, din 30/01/2014 emis de NP BUCSA DRAGOS;

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, - intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ZAMACAU ILIE, si sotia 2) ZAMACAU LILIANA, ca bun comun	A1
----	--	----

21800 / 21/03/2014

Inscris Sub Semnatura Privata nr. referat de indreptare eroare materiala din oficiu nr 650, din 21/03/2014 emis de OCPI SIBIU;

B3	Se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata la conversia apartamentului nr 312 din blocul nr 4, str Florilor, Cisnădie, inscris in CF hartie 6691 Cisnădie, cu nr top 1756/2/2/1/1/2, in format electronic, in sensul ca, se sisteaza CF 105335-C1-U3 Cisnădie, iar inscrierile active referitoare la acest apartament se transcriu in CF 100050-C2-U42 Cisnădie, intrucat conversia in format electronic a cartii funciare colective a blocului nr 4 din str Florilor, Cisnădie, este CF 100050-C2 Cisnădie si nu CF 105335-C1 Cisnădie, aceasta din urma fiind conversia cartii funciare colective a altui bloc, respectiv a blocului nr 7 din str Teilor, Cisnădie	A1
----	--	----

Unitate Individuala 105335-C1-U4		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
5384 / 16/05/1996		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 742 din 1996 emis de NP Bucsa Radu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DUMITRESCU - PETRICA RUXANDA CARMEN CATALINA, si sotul 2) DUMITRESCU - PETRICA ION <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6204)</i>	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U5		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
1136 / 28/01/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 51 din 1998 emis de NP Butiu Lilliana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SANDU NECULAI, si sotia 2) SANDU ANISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6337)</i>	A1 / B.2, C.2
31769 / 06/05/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1261-Sentinta civila, din 25/02/2013 emis de JUDECATORIA SIBIU, in Dosar nr. 11928/306/2011, irevocabila la 03.05.2013 (Incheiere pronuntata in data de 06.08.2013 de Judecatoria Sibiu, in Dosar nr. 11928/306/2011);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, inch. nr. 1136/1998 cf. si sistarea comunitatii de bunuri, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BOTIZATU ANISOARA	A1 / B.3
B3	Se noteaza schimbarea numelui proprietarei tabulare de sub B.2, din SANDU in BOTIZATU, ca urmare a revenirii la numele avut inaintea casatoriei	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U6		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
11767 / 11/11/1996		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3055 din 1996 emis de NP Bexa Simion;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 1) RADU NICULAE, si sotia 2) RADU IULIANA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6343)</i>	/ B.4, B.5 A1 / B.3
107145 / 08/10/2021		
Act Notarial nr. 1138, din 07/10/2021 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B2	Se noteaza lichidarea regimului comunitatii legale de bunuri la cota de 1/2 parte pentru RADU NICULAE, de sub B.1.1 si respectiv la cota de 1/2 parte pentru RADU IULIANA, de sub B.1.2	A1
Act Notarial nr. 35, din 07/10/2021 emis de Chirila Claudia Mariana, in dosar succesoral nr. 74/2021;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) RADU IULIANA	/ B.5 A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) RADU MIHAI-ALEXANDRU	A1
18849 / 24/02/2022		
Act Notarial nr. 174, din 23/02/2022 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) RADU MIHAI-ALEXANDRU, casatorit, bun propriu	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
63429 / 05/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15920 din 1992 emis de RAGCL Sibiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare DL 61/1990, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOROBANȚ IOAN, si sotia 2) DOROBANȚ ELENA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 12267)</i>	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4810 / 03/02/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 15497 din 1992 emis de RAGCL Sibiu (declaratia aut de NP Septilici Florentina cu nr 60/2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare DL 61/1990 si HG 88/1991 si 562/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) IRIMESCU SANDU 2) IRIMESCU MARIA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 12387)</i>	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
5160 / 29/04/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3578 din 1991 emis de RAGCL Sibiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DRĂGAN IOAN 2) DRĂGAN MARIA ANGELA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 8120)</i>	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
2038 / 10/02/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 20742 din 1996 emis de RAGCL Sibiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SANDER VIORICA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7088)</i>	A1
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: RAGCL Sibiu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7088)</i>	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U11		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
6181 / 24/06/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 841 din 2002 emis de NP Cismasu Elena;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) HUGEL LADISLAU ALWIN, si sotia 2) HUGEL MERCEDES <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6581)</i>	A1 / B-4
B2	Se noteaza diferenta de pret de 10.000.000 lei echivalent a 300 USD in favoarea vanzatorilor <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6581)</i>	A1 / B-3
65146 / 17/07/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. 646, din 12/02/2018 emis de JUDECATORIA SIBIU- dosar 12196/306/2017, definitiva;		
B3	Se radiaza diferenta de pret de sub B. 2	A1
95873 / 28/10/2019		
Act Notarial nr. 1227, din 25/10/2019 emis de SIMA Raluca Catalina;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MITREA ANDREEA-LAVINIA, si sotul 2) MITREA ANDREI-NICULAE, bun comun	A1
B5	se noteaza interdictia de instrainare in favoarea: UNICREDIT BANK SA	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U12		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
2034 / 10/02/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 20724 din 1996 emis de RAGCL Sibiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DETEȘAN TRAIAN 2) DETEȘAN ANA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7087b)</i>	A1
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: RAGCL Sibiu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7087b)</i>	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U13		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
7959 / 16/08/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 705 din 2002 emis de NP Sorici Daniela Maria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) OȘVARI CONSTANTIN - LUCIAN, necesarorit <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6971)</i>	A1 / B-3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) MARCU BIANCA - GABRIELA, necesarorita <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6971)</i>	A1 / B-3
51984 / 22/06/2016		
Act Notarial nr. 389, din 21/06/2016 emis de N.P. SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CHIRU GHEORGHE - MARIUS, si sotia 2) CHIRU MIHAELA, nascuta lordache - bun comun	A1
Act Administrativ nr. PC8_207001, din 25/05/2016 emis de FNGCMM;		
B4	se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii in favoarea: STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE si RAIFFEISEN BANK S.A	A1
B5	se noteaza interdictia de grevare cu alte sarcini pe intreaga durata a finantarii in favoarea: STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE si RAIFFEISEN BANK S.A.	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
12088 / 03/12/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2558 din 2002 emis de NP Vestemean Liliana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC MERY SIB SRL, Sibiu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 8783)</i>	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
8058 / 05/06/1992		
Act nr. 0 (adresa 36/1992 a SC POSTAVARUL SA Cisnădie, decizia 48/1991 a Prefecturii Judetului Sibiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform dispozitiilor Legii 15/1991 si cu titlul de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC POSTAVARUL SA, Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
7026 / 19/02/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B-4
10774 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B-4
57671 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B4	se radiaza interdictiile de sub B2,3	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
8058 / 05/06/1992		
Act nr. 0 (adresa 36/1992 a SC POSTAVARUL SA Cisnădie, decizia 48/1991 a Prefecturii Judetului Sibiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform dispozitiilor Legii 15/1991 si cu titlul de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC POSTAVARUL SA, Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
7026 / 19/02/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B-4
10776 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cisnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B-4
57674 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B4	se radiaza interdictiile de sub B2,3	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U17		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
8058 / 05/06/1992		
Act nr. 0 (adresa 36/1992 a SC POSTAVARUL SA Cîsnădie, decizia 48/1991 a Prefecturii Judetului Sibiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform dispozitiilor Legii 15/1991 si cu titlul de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC POSTAVARUL SA, Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
7026 / 19/02/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B.4
10779 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1 / B.4
57678 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B4	se radiaza interdictiile de sub B2,3	A1
Unitate individuala 105335-C1-U18		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
8058 / 05/06/1992		
Act nr. 0 (adresa 36/1992 a SC POSTAVARUL SA Cîsnădie, decizia 48/1991 a Prefecturii Judetului Sibiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform dispozitiilor Legii 15/1991 si cu titlul de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC POSTAVARUL SA, Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
7026 / 19/02/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
10781 / 25/02/2010		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea: BRD GSG SA Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
57682 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B4	Se radiaza interdictiile de sub B.2 si B.3.	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
21797 / 21/03/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. referat de îndreptare eroare materială din oficiu nr 651, din 21/03/2014 emis de OCPI SIBIU;		
B1	Se înființează CF 105335-C1-U19 Cîsnădie, pentru apartamentul nr 16 din blocul nr 7, str Teilor, Cîsnădie, înscris în CF hartie 7109 Cîsnădie, cu nr top 294/9 și convertit în CF 100407-C1-U8 Cîsnădie, ca urmare a transcrierii pozițiilor active pentru acest apartament din CF 100407-C1-U8 Cîsnădie, în CF 105335-C1-U19 Cîsnădie, întrucât conversia în format electronic a cartii funciare colective a blocului nr 7 din str Teilor, Cîsnădie, este CF 105335-C1 Cîsnădie și nu CF 100407-C1 Cîsnădie, aceasta din urma fiind conversia cartii funciare colective a altui bloc, respectiv a blocului nr 7 din str Stejarului, Cîsnădie	A1
Act Notarial nr. 1653, din 24/09/1999 emis de NP Dragomir Nicolae;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept cumparare, conform incheierii 10730/27.09.1999 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 ↳ VITAN ELENA <i>Observatii: incheiere 64.942/12.11.2012 cf</i>	A1 / B.3
40730 / 15/05/2017		
Act Notarial nr. 1142, din 12/05/2017 emis de Dan Valerica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STANCU GHEORGHE, si sotia 2) STANCU CORINA, bun comun	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
21790 / 21/03/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. referat de îndreptare eroare materială din oficiu nr 653, din 21/03/2014 emis de OCPI SIBIU;		
B1	Se înființează CF 105335-C1-U20 Cîsnădie, pentru apartamentul nr 3 din blocul nr 7, str Teilor, Cîsnădie, înscris în CF hartie 6007 Cîsnădie, cu nr top 294/9 și convertit în CF 100407-C1-U2 Cîsnădie, ca urmare a transcrierii pozițiilor active pentru acest apartament din CF 100407-C1-U2 Cîsnădie, în CF 105335-C1-U20 Cîsnădie, întrucât conversia în format electronic a cartii funciare colective a blocului nr 7 din str Teilor, Cîsnădie, este CF 105335-C1 Cîsnădie și nu CF 100407-C1 Cîsnădie, aceasta din urma fiind conversia cartii funciare colective a altui bloc, respectiv a blocului nr 7 din str Stejarului, Cîsnădie	A1
Act Notarial nr. 386, din 10/05/2000 emis de NP Echim Simion;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept cumparare, conform incheierii 5343/18.05.2000 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 ↳ SC BALELLA SRL, Cîsnădie	A1 / B.3
110997 / 21/12/2017		
Act Notarial nr. 3437, din 20/12/2017 emis de Munteanu Cismasu Alexandra Elena;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) IANCOVESCU-RUDEANU MIHAI, si sotia 2) IANCOVESCU-RUDEANU ANCA-ELENA, bun comun	A1
110998 / 21/12/2017		
Act Notarial nr. 3438, din 20/12/2017 emis de Munteanu Cismasu Alexandra Elena;		
B4	se noteaza interdictia de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare (cu exceptia situatiei în care destinatia creditului este achizitia teren), construire, încheierea unui contract de comodat în favoarea: ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI	A1

Unitate Individuala 105335-C1-U21		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
21794 / 21/03/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. referat de îndreptare eroare materială din oficiu cu nr 652, din 21/03/2014 emis de OCPI SIBIU;		
B1	Se înființează CF 105335-C1-U21 Cisnădie, pentru apartamentul nr 9 din blocul nr 7, str Teilor, Cisnădie, înscris în CF hartie 5641 Cisnădie, cu nr top 294/9 și convertit în CF 100407-C1-U5 Cisnădie, ca urmare a transcrierii pozițiilor active pentru acest apartament din CF 100407-C1-U5 Cisnădie, în CF 105335-C1-U21 Cisnădie, întrucât conversia în format electronic a cartii funciare colective a blocului nr 7 din str Teilor, Cisnădie, este CF 105335-C1 Cisnădie și nu CF 100407-C1 Cisnădie, aceasta din urma fiind conversia cartii funciare colective a altui bloc, respectiv a blocului nr 7 din str Stejarului, Cisnădie	A1
Act Administrativ nr. contract de vânzare - cumpărare nr 7605, din 25/11/1991 emis de OJCVL Sibiu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept cumpărare, conform încheierii 8962/02.12.1991 cf, dobândit prin Convenție, cota actuală 4/8, cota inițială 1/2 1) CÎRSTEA CONSTANTIN	/ B.7 A1
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr 3, din 28/01/2010 emis de NP Septilici Florentina Teodora -dos 6/2010;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept moștenire, conform încheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) CÂRSTEA CONSTANTIN	/ B.7 A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept moștenire, conform încheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) CÎRSTEA COSTEL	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept moștenire, conform încheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) FODOR DORINA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept moștenire, conform încheierii 5073/01.02.2010 cf, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) OPROIU GABRIELA - CARMEN	A1
116945 / 03/11/2021		
Act Notarial nr. 647, din 02/11/2021 emis de Septilici Florentina Teodora;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuală 5/8, cota inițială 5/8 1) FODOR MIRCEA, și soția 2) FODOR DORINA, bun comun	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U22		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
161 / 09/01/1996		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 10/1996 emis de NP DRAGHICI ELENA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) FRATILA VASILE, necasatorit Observații: (provenita din conversia CF 6655)	A1
76901 / 30/10/2015		
Hotărâre Judecătorească nr. 5506, din 15/10/2015 emis de Judecătoria Sibiu (în dosar nr.18562/306/2014);		
B2	Se notează punerea sub interdicție a numelui Fratila Vasile	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U23		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
25215 / 26/10/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2043, din 25/10/2006 emis de Bianu Victoria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) OȚEL ROMULUS FLORIN, și soția 2) OȚEL FLORETA, născută Menchiu	/ B.2 A1
68184 / 08/07/2021		
Act Notarial nr. 1324, din 07/07/2021 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) PLEȘA MARIA, văduva, ns.Sima, bun propriu	A1

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

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

Unitate Individuala 105335-C1-U1

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

59202 / 15/10/2012

Act Notarial nr. 2092, din 12/10/2012 emis de NP MARGINEAN RAZVAN EMILIAN;

C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 EUR, și celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra imobilului și dreptul de ipoteca asupra tuturor constructiilor, imbunatatirilor și accesoriilor bunului ipotecat, precum și asupra tuturor servitutiilor constituite în favoarea bunului ipotecat și a oricaror venituri prezente și viitoare ale sau în legatură cu bunul ipotecat, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) B.R.D. - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. PRIN SUCURSALA SIBIU, CIF:361579	/ C.4 A±
----	---	----------

76310 / 20/09/2016

Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 12/09/2016 emis de B.E.J. HERLEA ROMULUS - NICOLAE (dosar nr. 3284/2016, incheiere civila nr.4137/2016 pronuntata de Judecatoria Sibiu in dosar nr.9144/306/2016);

C2	Se noteaza urmarirea silita a imobilului de sub A1, pentru recuperarea creantei în suma de 106.924,96 EUR și 13.783,35 LEI credit restant și cheltuieli de executare silita în favoarea creditoarei BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA	/ C.3 A±
----	--	----------

25610 / 12/03/2021

Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3284/2016, din 04/03/2021 emis de EX JUD HERLEA ROMULUS-NICOLAE, dos 3284/2016;

C3	se radiaza urmarirea silita de sub C2	A1
----	---------------------------------------	----

28279 / 19/03/2021

Act Notarial nr. 772, din 17/03/2021 emis de Margineanu Grigore Adrian;

C4	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C 1	A1
----	--	----

Unitate Individuala 105335-C1-U2

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

Unitate individuala 105335-C1-U3 (SISTATA)

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

7622 / 31/01/2014

Act Notarial nr. 47, din 30/01/2014 emis de NP BUCSA DRAGOS;

C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) PLESA MARIA	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) PLESA MARIA	A1

Unitate individuala 105335-C1-U4

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

Unitate Individuala 105335-C1-U5

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

31769 / 06/05/2014

Hotarare Judecatoreasca nr. 1261-Sentinta civila, din 25/02/2013 emis de JUDECATORIA SIBIU, în Dosar nr. 11928/306/2011, irevocabila la 03.05.2013 (Incheiere pronuntata în data de 06.08.2013 de Judecatoria Sibiu, în Dosar nr. 11928/306/2011);

C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:40378 LEI, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SANDU NECULA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr.31769/06.05.2014, act nr.1140/23.05.2013</i>	A1
----	---	----

Act Notarial nr. 1140, din 23/05/2013 emis de NP BEXA SIMION;

C2	Se radiaza dreptul de ipoteca legala, intabulat sub C.1	A1
----	---	----

Unitate Individuala 105335-C1-U6		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
18849 / 24/02/2022		
Act Notarial nr. 174, din 23/02/2022 emis de Chirila Claudia Mariana;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) RADU IULIANA	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U7		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 105335-C1-U8		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 105335-C1-U9		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 105335-C1-U10		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 105335-C1-U11		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
95873 / 28/10/2019		
Act Notarial nr. 1227, din 25/10/2019 emis de SIMA Raluca Catalina;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:209039 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra Imobilului si asupra imbunatatirilor, accesoriilor Imobilului si amelioratiunilor aduse Imobilului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U12		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 105335-C1-U13		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
51984 / 22/06/2016		
Act Administrativ nr. PC8_207001, din 25/05/2016 emis de FNGCIMM;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:147960 RON, proportional cu procentul de garantare de 50%-50%, valabila pana la finalizarea procedurii de executare silita asupra imobilului care face obiectul garantiei, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820	A1
Unitate Individuala 105335-C1-U14		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuală 105335-C1-U15

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON, + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
10774 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
57671 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C3	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C1, C2	A1

Unitate individuală 105335-C1-U16

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON, + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
10776 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
57674 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C3	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C1,2	A1

Unitate individuală 105335-C1-U17

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON, + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
10779 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG-SA, Agentia Cîsnădie Observatii: (provenita din conversia CF-5988)	A1 / C-3
57678 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C3	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C1,2	A1

Unitate individuala 105335-C1-U18

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7026 / 19/02/2007		
Contract De Ipoteca nr. 250 din 2007 emis de NP Dan Valerica;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:350000 RON, + dobanzi aferente conform contractului de credit, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG SA, Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
10781 / 25/02/2010		
Contract De Ipoteca nr. 284 din 2010 emis de NP Dan Valerica;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRD-GSG SA, Agentia Cîsnădie <i>Observatii:(provenita din conversia CF 5988)</i>	A1
57682 / 06/07/2017		
Act Notarial nr. 485, din 05/07/2017 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C3	Se radiaza dreptul de ipoteca de sub C.1 si C.2.	A1

Unitate individuala 105335-C1-U19

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

Unitate individuala 105335-C1-U20

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
110998 / 21/12/2017		
Act Notarial nr. 3438, din 20/12/2017 emis de Munteanu Cismasu Alexandra Elena;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:86100 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra Proprietatii, precum si asupra amelioratiunilor, constructiilor, imobunatatiilor si accesoriilor Proprietatii, bunurilor care se unesc prin accesione cu Proprietatea, asupra oricaror venituri generate de sau in legatura cu Proprietatea ipotecata sau oricare parte a acesteia, asupra indemnizatiei de asigurare sau, dupa caz, asupra sumelor datorate cu titlu de despagubire cu privire la Proprietate sau oricare parte a acesteia, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1

Unitate individuala 105335-C1-U21

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
116945 / 03/11/2021		
Act Notarial nr. 647, din 02/11/2021 emis de Septilici Florentina Teodora;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) CÎRSTEA CONSTANTIN	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , dobandit prin Lege, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) CÎRSTEA CONSTANTIN	A1

Unitate individuala 105335-C1-U22

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

Unitate individuala 105335-C1-U23

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

27.01.2023
Din tehnică

bis din data 20.01.2023	CISNĂDIE
REGISTRATURA	
Nr. intrare	1892 26. IAN. 2023
Nr. ieșire	/

SP
01.02.2023

RAPORT DE EVALUARE

Apartment cu 4 camere și dependințe



Adresa: oraș Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, sc. B, etaj 4, ap. 24, jud. Sibiu

Proprietar: Statul Român

Utilizatori desemnați: Primaria oraș Cisnădie, jud. Sibiu

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 evaluatorului și al utilizatorilor desemnați.

- IANUARIE 2023 -



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE

- 1. EVALUATOR** CRISAN SILVIU
Legitimație ANEVAR Nr. 11860 / 2022
Parafa Nr. 11860 – valabilă 2022
Firma CRISAN SILVIU VASILE I.I.
Adresa evaluatorului ▪ Orașul: MEDIAȘ
▪ Str. TEILOR, nr. 13
▪ Cod poștal 551131
▪ Tel/Fax: 0269 821 744
- 2. CLIENT** ▪ Primăria orașului CISNĂDIE, jud. SIBIU
Adresa ▪ Localitatea: Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, Jud. Sibiu
UTILIZATORI ▪ Primăria orașului Cisnădie, jud. SIBIU
DESEMNAȚI ▪ Piața Revoluției nr. 1, Jud. Sibiu
- 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ** ▪ Apartament cu 4 camere si dependințe situat la etajul 4 in bloc cu regimul de înălțime P+4E, cu aria utilă de 79,77 mp, aria balcoane de 10,07 mp, aria totală: 89,84 mp.
Proprietari ▪ Statul Român
Adresa proprietății ▪ Orașul: Cisnădie
▪ str. Teilor bl. 7, sc. B, ap. 24
▪ jud. Sibiu
Condiții speciale ▪ vezi cap. 17

4. DECLARAREA VALORII

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ
PRIN**

24.900 EUR

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

echivalent 122.900 LEI

VALOAREA NU CONTINE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Observații: Valoarea este estimată în condițiile și ipotezele speciale prezentate în cadrul raportului.



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vânzarea locuinței în condițiile Legii 112/1995 ¹
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.12.2022 – evaluare inițială 13.01.2023 – evaluare după incendiu
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9286 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Crisan Silviu în data de 12.12.2022 în prezența chiriașilor, dna Nicoară Florica și dl. Nicoară Ilie.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: Conform extras de Carte Funciară "in extenso" nr. 6970 Cisnădie, convertit în CF nr. 105335, 105335-C1 UAT Cisnădie, încheiere nr. 9038/1996: Statul Român; ▪ Carte Funciară: 105335, 105335-C1 Cisnădie ▪ Număr topografic/cadastral: 1756/2/2/1/1/2 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Suprafața conform documente: suprafața utilă totală Au = 89,84 mp; ▪ Părțile comune: nedescrise ▪ Cote părți comune: necomunicat ▪ Teren în folosință: necomunicat ▪ Documente disponibile (din care s-au extras date și informații referitoare la dreptul de proprietate și caracteristicile proprietății): <ul style="list-style-type: none"> - extras de Carte Funciară "in extenso" nr. 6970 Cisnădie, convertit în CF nr. 105335, 105335-C1 UAT Cisnădie - Fișa suprafeței locative închiriate - Proces verbal de predare-primire ap. 24 - Contract închiriere nr. 1036/10.11.2016 și Act adițional nr 2
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară menționat anterior din care s-au preluat datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. ▪ Evaluarea a fost făcută în ipoteza dreptului deplin de proprietate. ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situația ocupanților : ocupat de chiriaș ▪ Contracte de concesiune / închiriere: Contract închiriere nr. 1036/10.11.2016 și Act adițional nr 2, durata: 01.01.2022-31.12.2026
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona mediană, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală. ▪ În zonă sunt amplasate proprietati rezidentiale de tip casa

¹ Conform art. 13 din L112/1995: "Valoare despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natură precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului 93/1977, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii 85/1992, republicată...", iar conform Legii 85/1992, art. 16, modificat de art. I din Legea 244 din 05 decembrie 2011 (publicată în Monitorul Oficial nr. 884/14.12.2011: "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii".

	<p>uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este medie. ▪ În apropiere sunt magazine cu diverse profile de activitate. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță de cca 500 m. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată având o banda de circulație pe sens, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu , Internet
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: str. Florilor, str. Târgului, str. Cetății ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială ▪ Proprietatea este amplasată în zona mediana, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent proprietati rezidentiale de tip casa uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E. ▪ În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport putine ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități de învățământ mediu: la distanță mică ▪ Unități medicale: in zona centrala a localitatii ▪ Instituții de cult: la distanță medie ▪ Sedii de bănci: in zona centrala a localitatii ▪ Instituții guvernamentale: in zona centrala a localitatii
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona periferica, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent proprietati rezidentiale de tip casa uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare existente. ▪ Ambient civilizat. ▪ Atractivitate medie.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E cu spații comerciale la parter ▪ Apartament situat la etajul 4 al blocului
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1985
LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4

ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cardinal: axa est-vest ▪ Fatadele sudica si nordica ale blocului
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat, stalpi si grinzi din beton armat ▪ Închideri perimetrice: zidarie din caramida, pereți de compartimentare din zidărie. ▪ Planșee din beton armat. ▪ Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu învelitoare hidrofugă. ▪ Finisaj exterior: tencuiele și zugrăveli cu lapte de var, ▪ Ușa de acces în bloc este metalica, acces controlat cu interfon funcțional ▪ Aspect exterior: îngrijit ▪ Aspect interior: îngrijit
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este bună, aspectul este îngrijit ▪ Imobilul nu se află în zonă inundabilă. ▪ Atractivitate medie.

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI																												
<p>În data de 26.12.2022 apartamentul a fost deteriorat de un incendiu provenit de la o defecțiune a instalației electrice și au fost afectate finisajele și o parte din instalațiile funcționale ale apartamentului. Descrierea de mai jos este conform stării anterior incendiului iar în capitoul "14.1 Abordarea prin piață" sunt detaliate elementele de construcții și instalații afectate.</p>																													
SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul se compune din 4 camere, dependințe; ▪ Suprafețe: suprafața utilă Au = 89,84 mp; ▪ Configurație apartament: decomandat, ▪ Gradul de confort : I ▪ Componentă și bilanț suprafață: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Compartiment</th> <th>Arie utila (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>camera</td><td>16.83</td></tr> <tr><td>camera</td><td>11.55</td></tr> <tr><td>camera</td><td>10.67</td></tr> <tr><td>camera</td><td>9.69</td></tr> <tr><td>bucatarie</td><td>9.55</td></tr> <tr><td>camara</td><td>1.55</td></tr> <tr><td>baie</td><td>4.75</td></tr> <tr><td>grup social (wc serviciu)</td><td>3.05</td></tr> <tr><td>vestibul</td><td>11.53</td></tr> <tr><td>debara</td><td>0.60</td></tr> <tr><td>Arie utila (mp)</td><td>79.77</td></tr> <tr><td>2 balcoane</td><td>10.07</td></tr> <tr><td>Arie totala (mp)</td><td>89.84</td></tr> </tbody> </table>	Compartiment	Arie utila (mp)	camera	16.83	camera	11.55	camera	10.67	camera	9.69	bucatarie	9.55	camara	1.55	baie	4.75	grup social (wc serviciu)	3.05	vestibul	11.53	debara	0.60	Arie utila (mp)	79.77	2 balcoane	10.07	Arie totala (mp)	89.84
Compartiment	Arie utila (mp)																												
camera	16.83																												
camera	11.55																												
camera	10.67																												
camera	9.69																												
bucatarie	9.55																												
camara	1.55																												
baie	4.75																												
grup social (wc serviciu)	3.05																												
vestibul	11.53																												
debara	0.60																												
Arie utila (mp)	79.77																												
2 balcoane	10.07																												
Arie totala (mp)	89.84																												
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: din pvc cu geam termoizolant ▪ Interioară: usi interioare lemn, de tip vechi 																												
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pardoseli: gresie în bucatarie, mozaic în baie, wc serviciu, vestibul și balcoane; beton acoperit cu covor pvc (linoleum) în camere ▪ Zugrăveli interioare: simple; ▪ Placaje: partial faianta in bucatarie; ▪ Altele: - 																												
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații funcționale 																												
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu dispune de instalații de încălzire 																												

ÎNCĂLZIRE	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului. ▪ ACM produsă cu boilere electrice montate în baie și wc serviciu ▪ Instalații funcționale,;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalații funcționale
NECESAR DE INVESTIT	▪ Refacere finisaje, instalație încălzire
CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect îngrijit, utilități complete. ▪ Stare tehnică generală satisfăcătoare, finisaje inferioare. ▪ Deprecieri identificate: fizica, externa.

12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața proprietăților rezidențiale cu 4 camere amplasate în blocuri de locuințe ▪ Delimitarea pieței : orasul Cisnădie, zona Teilor si cartiere similare (Stejarului, Măgurii)
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie slab dezvoltată, însă în vecinătatea municipiului reședință de județ (Sibiu, la cca 10 km) cu dezvoltare economică puternică în ultimii 15 ani
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie ▪ În creștere
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie ▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Analizând cererea și oferta de pe piața analizată, se poate constata faptul că, deși s-a înregistrat o ușoară tendință de creștere a cererii, aceasta încă nu depășește oferta, deoarece pe piața există mult mai multe oferte de vânzare și închiriere, decât cereri pentru astfel de tranzacții. ▪ Rezultă astfel, că cererea fiind mai mică decât oferta piața este una a cumpărătorului, iar pe termen scurt și mediu se estimează să se păstreze același raport între cerere și oferta.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 300 EURO/mp ▪ Maxim: 1000 EURO/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 180 EURO / lună ▪ Maxim: 400 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piață a cumpărătorului – oferta mai mare decât cererea. ▪ Trend ușor ascendent al valorilor pe piața specifică, număr mediu de tranzacții. ▪ Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială – apartament in bloc de locuinte P+4E.**

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă.**
- este **fezabilă financiar.**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – SEV, EDIȚIA 2022 (incorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2021)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) ▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legislația in vigoare

Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de evaluare, pentru determinarea valorii de piață există 3 abordări, și anume:

- Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinată prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - Din analiza pieței se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obținută prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;
 - Pe piața analizată, se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este mai adecvată în cazul construcțiilor noi sau aproape noi, însă se poate aplica și pentru cele mai vechi, cu ajustările corespunzătoare la calculul deprecierilor fizice.
 - Proprietatea evaluată este de tip apartament în bloc, așa încât această abordare se poate aplica cu un grad redus de precizie, nesatisfăcător scopului evaluării; această abordare nu s-a aplicat.

14.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile comparație			
			1	2	3	4
	Pret (euro)		55,000	73,000	89,000	99,990
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	Integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
3	Condiții de vânzare	normale	normale	executare	normale	normale
4	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita
5	Condițiile pieței:	12-Dec	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22
6	Adresa	Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24	Cisnădie, zona Piața Nouă	Sibiu, zona Cireșica	Cisnădie, str. Măguri	Tâlmaci, rezidențial în dezvoltare
7	Localizare:	median	similar	superior	superior	superior
8	Caracteristici fizice					
a	Tip apartament	decomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	decomandat
b	Numar camere	4	4	4	4	3
c	Etaj	4 din P+4E	M din P+2+M	5 din P+5	3 din P+4	2 din P+3
d	Finisaje	inferioare	medii	superioare	superioare	superioare-lux
e	Incalzire / apa caldă proprie	radiator electric/boiler	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie
f	Vechime (anul construcției)	1985	2005	1990	1990	2020
g	Arhe utilă	89.84	94	87	110.45	95
9	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret unitar eur/mp Au		585	839	808	1053

Grila de comparații este următoarea :

Identificare proprietate	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret vânzare		55,000	73,000	89,000	99,990
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-2,750	-3,650	-4,450	-5,000
Pret de vânzare corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
CONDITII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala conditii de finanțare		0	0	0	0
Pret corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
CONDITII DE VANZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vânzare		0	0	0	0
Pret corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare - investiții de adecvare, finalizare, finisare	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita
Corectie unitara	0	0	0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat după cumpărare	0	0	0	0	0
Pret corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
CONDITII DE PIATA					
Condiții de piață (timpul)	12-Dec-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piață		0	0	0	0

Pret corectat		52,250	69,350	84,550	94,990
LOCALIZARE	Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24	Cisnădie, zona Piața Nouă	Sibiu, zona Cireșica	Cisnădie, str. Măgunii	Tâlmăciu, rezidențial în dezvoltare
Localizare	median	similar	superior	superior	superior
Corectie procentuala		0%	-30%	-5%	-10%
Corectie totala localizare		0	-20,810	-4,230	-9,500
Pret corectat		52,250	48,540	80,320	85,490
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	decomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	decomandat
Corectie unitara sau procentuala		0%	3%	0%	0%
Corectie totala tip apartament		0	1,460	0	0
Pret corectat		52,250	50,000	80,320	85,490
Etaj	4 din P+4E	M din P+2+M	5 din P+5	3 din P+4	2 din P+3
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-10%	-10%
Corectie totala etaj		0	0	-8,030	-8,550
Pret corectat		52,250	50,000	72,290	76,940
Finisaje	inferioare	medii	superioare	superioare	superioare-lux
Corectie unitara sau procentuala		-100.00	-200.00	-200.00	-300.00
Corectie totala finisaje		-9400	-17400	-22090	-28500
Pret corectat		42,850	32,600	50,200	48,440
Incalzire / apa calda proprie	radiator electric/boiler	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie
Corectie unitara		-5%	-6%	-4%	-4%
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		-2,000	-2,000	-2,000	-2,000
Pret corectat		40,850	30,600	48,200	46,440
Vechime - an constructie	1985	2005	1990	1990	2020
Corectie unitara sau procentuala		-8%	-2%	-2%	-13%
Corectie totala vechime		-3,060	-570	-900	-6,100
Pret corectat		37,790	30,030	47,300	40,340
Aria utila sau numar de camere	89.84	94.00	87.00	110.45	95.00
Corectie unitara		400	350	430	420
Corectie totala aria utila sau numar de camere		-1,660	990	-8,860	-2,170
Pret corectat		36,130	31,020	38,440	38,170
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0	0
Pret corectat		36,130	31,020	38,440	38,170
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0	0
Pret corectat		36,130	31,020	38,440	38,170
Componente non-imobiliare ale valori	fara	partial mobilat/utilat	fara	partial mobilat	mobilat/utilat integral
Corectie unitara		0	0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		-2,000	0	-2,000	-6,000
Pret corectat		34,100	31,000	36,400	32,200
Corectie totala neta		18,120	38,330	48,110	62,820
Corectie totala neta (%)		35%	55%	57%	66%
Corectie totala bruta		11,470	29,480	30,470	39,320
Corectie totala bruta (%)		21%	40%	34%	39%

Corecțiile aplicate s-au luat în considerare astfel:

Tip comparabila	S-au făcut corecții de -10% aceasta reprezentand marja de negociere considerata pentru astfel de proprietati
Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de finantare	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare corecții.
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de piata (timpul)	Nu au fost necesare corecții.
Localizare	Au fost corectate toate comparabilele in functie de localizarea acestora fata de proprietatea subiect.
Tip apartament	A fost corectata comparabila C2 pentru dispunerea semidecomandata a camerelor
Etaj	S-au corectat negativ comparabilele C3 si C4, pentru amplasarea acestora la etaj intermediar, considerata un avantaj fata de cea a proprietatii subiect la ultimul etaj.
Finisaje	S-au corectat negativ toate comparabilele in functie de gradul de finisare ale acestora raportat la proprietatea subiect
Incalzire / apa calda proprie	S-au corectat negativ toate comparabilele cu diferenta între incalzirea cu radiator electric si cea cu centrala termica proprie, considerata superioara primei.
Vechime - an constructie	S-au corectat negativ toate comparabilele in functie de vechime si de starea tehnica a acestora raportat la proprietatea subiect.
Aria utila sau numar de camere	Au fost făcute corecții pentru toate comparabilele în funcție de valoarea pe mp a fiecărui apartament și suprafața acestora.
Caracteristici economice	Nu au fost necesare corecții.
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	Nu au fost necesare corecții.
Componente non-imobiliare ale valorii	Au fost corectate comparabilele C1, C3 și C4 deoarece sunt oferite cu dotari non-imobiliare (partial mobilat, utilat)

Valoarea pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii comparabile 1 deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

Din valoarea obținută prin această abordare a fost dedusă valoarea cheltuielilor de refacere a elementelor de construcții afectate de incendiu.

Pentru estimarea acestor cheltuieli s-au parcurs următoarele etape:

- S-a estimat costul de înlocuire brut ale elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu conform Îndreptar Matrix-decembrie 2022, fișa 3.
- S-a estimat uzura fizică a finisajelor și instalațiilor funcționale, conform vechimii și stării tehnice a acestora anterior incendiului.
- S-a dedus uzura fizică estimată din CIB iar rezultatul obținut reprezintă costul de înlocuire net (CIN) al elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu.

Etapele descrise anterior sunt prezentate mai jos:

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE							
1. ADRESA:		Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24					
2. DATE DE REFERINTA:		1985					
- an construcție		cotă indiviză					
- suprafața teren aferent (mp)		95.72					
- suprafața deslăsură (mp)-cca		79.77					
- suprafața utilă (mp)							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
Denumirea lucrării	UM	Canțitate / mp Ad	Cost / UM	Coefficient estimat de înlocuit	Coefficient corecție costuri unitare îndreptar	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare pe total Ad (rotunjit)
		Conform îndreptar	Conform îndreptar	estimăt evaluare	estimăt evaluare	estimăt evaluare	estimăt evaluare
Excavații	mc	0.2870	170.00	0%	0.50	24.40	0
Umpluturi și compactări	mc	0.0600	115.00	0%	0.50	3.45	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	0.1000	330.00	0%	0.50	16.50	0
Beton simplu	mce	0.1280	850.00	0%	0.50	54.40	0
Structura din beton armat	mc	0.3100	2984.00	0%	0.50	462.52	0
Scări și podeste din beton	ml	0.2000	300.00	0%	0.50	30.00	0
Zidări	mc	0.1880	1178.00	0%	0.50	110.73	0
Închideri și compartimentări	mp	0.2800	230.00	0%	0.50	32.20	0
Coniecții metalice	kg	1.4500	39.80	0%	0.50	98.50	0
Izolații protecie terasa	mp	0.1900	590.00	100%	0.50	56.05	5,370
Termoizolații conductie	mp	0.1600	75.00	100%	0.50	3.75	360
Templare din lemn	mp	0.1300	2100.00	100%	0.50	136.50	13,070
Templare din pvc armat	mp	0.2000	1086.00	100%	0.50	108.60	10,400
Templare metalice	kg	0.3380	26.30	0%	0.50	4.44	0
Geamuri simple	mp	0.0500	168.00	0%	0.50	4.20	0
Geamuri termopan	mp	0.2000	260.00	100%	0.50	26.00	2,490
Geamuri amale	mp	0.0210	255.00	0%	0.50	2.68	0
Pardoseli din beton simplu	mp	0.1270	220.00	0%	0.50	13.97	0
Pardoseli din mozaic venetian	mp	0.1600	560.00	0%	0.50	44.80	0
Pardoseli din marmura	mp	0.1350	740.00	0%	0.50	72.15	0
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.1020	330.00	100%	0.50	16.83	1,610
Pardoseli din parchet fag	mp	0.3520	383.00	100%	0.50	67.41	6,450
Tencușii interioare	mp	3.6000	175.00	33%	0.50	315.00	10,050
Zugrăviri interioare	mp	3.1000	145.00	100%	0.50	224.75	21,510
Placaje cu faianță la interior	mp	0.2000	318.00	100%	0.50	31.80	3,040
Vopsirii interioare	mp	0.3000	136.70	100%	0.50	20.51	1,960
Tencușii exterioare	mp	0.8000	381.00	0%	0.50	152.40	0
Placaje exterioare	mp	0.0300	838.00	0%	0.50	12.57	0
Trotuar plăci mozaicote	mp	0.0200	402.00	0%	0.50	7.24	0
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	-	0%	0.50	43.00	0
Bransament apă caldă	lei	1.0000	47.10	100%	0.50	23.55	2,250
Coloane și legături sanitare	ml	1.1000	129.00	100%	0.50	70.95	6,790
Obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	181.80	100%	0.50	90.90	8,700
Bransament electric	lei	1.0000	24.40	100%	0.50	12.20	1,170
Cabluți, conductori electici	ml	3.0500	13.00	100%	0.50	19.83	1,900
Aparate electrice	lei	0.9780	26.00	100%	0.50	12.71	1,220
Corpuri de iluminat	lei	0.9250	40.10	100%	0.50	18.55	1,780
Bransament gaze	lei	1.0000	49.40	0%	0.50	24.70	0
Centrala termică proprie	lei	1.0000	62.00	0%	0.50	31.00	0
Coloane și legături de încălzire	ml	0.5000	126.00	0%	0.50	31.50	0
Corpuri de încălzire	lei	5.0000	32.70	0%	0.50	81.75	0
Alte instalații comune	%	3.0000	-	100%	0.50	78.45	7,510
Diverse, organizare, proiectare	%	16.0000	-	0%	0.50	430.96	0
TOTAL RON							107,630
TOTAL RON fara TVA de 19%							90,445
TOTAL EURO fara TVA							18,351
Curs	4.9286					eur / mp Ad	192
Profit promotor % din cost							0%
Profit promotor absolut lei							0
Profit promotor absolut euro							0
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT - lei, rotunjit							90,400
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT - euro, rotunjit							18,400

Având în vedere și că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată este de 200 EUR/lună;

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret	55,000	73,000	89,000	99,990
Chirie bruta lunara (VBP lunar)	250	300	280	300
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	220	243	318	333
Multiplicator selectat		279		

Intervalul obținut este de 220 – 333 pentru MVbp.

Am selectat ca și multiplicator media valorilor obținute.

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății din care se deduc eventuale cheltuieli de reparații/conversie/adekvare a construcției, în cazul de față fiind scăzută valoarea lucrărilor de reparații, modernizare, refacere a finisajelor și dotare cu instalație de încălzire a apartamentului, lucrări estimate la cca 20.000 eur astfel: valoarea lucrărilor de refacere a finisajelor s-a estimat prin media corectiei pentru finisaje aplicată comparabilelor la abordarea prin piață la care s-a adăugat valoarea de 2000 eur aferentă dotării cu instalație de încălzire cu CT proprie pe gaze.

Aplicarea raționamentului explicat mai sus și valorile obținute prin abordarea prin venit sunt expuse în tabelul următor:

Nr. Crt	Denumire	Arie utilă	Chirie potențială	Multiplicator	Valoare estimată	
		mp	Euro./luna	MVbp lunar	(EURO)	(RON)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament 4 camere	89.84	200.00 €	279	55,700	274,500
2	Boxa la subsol	0.00	0.00 €		0	0
3	Garaj	0.00	0.00 €		0	0
Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei					55,700	274,500
Costuri de conversie / reparații / investiții de adekvare		89.84			-20,000	
Valoarea proprietății în starea de la data evaluării					35,700	176,000
Data evaluării		12-dec.-22				
Curs leu / EURO		4.9286				

Din valoarea obținută prin această abordare a fost dedusă valoarea cheltuielilor de refacere a elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu, conform pașilor explicați în cadrul abordării prin piață:

Valoare abordare venit	€ 35,700
Cheltuieli refacere finisaje/instalații	€ 9,200
Valoare rămasă	€ 26,500

În aceste condiții valoarea obținută prin această abordare este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	26.500 EUR echivalent 130.600 LEI
--	--

Valoarea estimată prin această abordare include și valoarea cotelor părți comune din imobilul în care este situat.

14.3. ABORDAREA PRIN COST


Aceasta abordare nu s-a aplicat; vezi cap. Metodologie de evaluare.

15. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate anterior s-au obținut următoarele rezultate:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	24.900 EUR echivalent 122.900 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	26.500 EUR echivalent 130.600 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	34.100 EUR echivalent 168.065 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	
CRÎȘAN SILVIU <i>Evaluator autorizat EPI, EBM</i> <i>Membru titular ANEVAR</i>	

16. DEFINIȚII

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 / SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), pct. 30.1:** „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia se bazează pe premisa că: “un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc” .

17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Condiții speciale:

- *Prezenta evaluare este întocmită conform art. 13 din L112/1995: “Valoare despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natură precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului 93/1977, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii 85/1992, republicată...”, iar conform Legii 85/1992, art. 16, modificat de art. I din Legea 244 din 05 decembrie 2011 (publicată în Monitorul Oficial nr. 884/14.12.2011): “Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”;*
- *În actele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar nu apare distinct apartamentul subiect (nu reiese alocat un număr cadastral distinct, respectiv cod de unitate individuală “cod U.I.”, iar în extrasul CF de informare 105335-C1 al construcției nu este menționat apartamentul nr. 24). Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că nu există impedimente de nici un fel pentru înscrierea proprietății în CF și că acest fapt nu influențează valoarea de piață a proprietății.*
- *În data de 26.12.2022 apartamentul a fost deteriorat de un incendiu provenit de la o defecțiune a instalației electrice și au fost afectate elemente de construcții și o parte din instalațiile funcționale ale apartamentului. La solicitarea reprezentantului proprietarului, din valoarea estimată au fost deduse cheltuielile pentru refacerea elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu. Calculele au fost efectuate pe baza informațiilor extrase din Procesul Verbal de intervenție nr. 16/37/SL din 26.12.2022 întocmit de ISU Sibiu, Detașamentul Sibiu, P.L. Șelimbăr, a fotografiilor efectuate și a descrierilor telefonice furnizate de chiriași, considerate suficiente, adecvate și precise.*

Ipoteze generale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- In cadrul inspectiei nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, în afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei IANUARIE 2023;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părți indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectiva; Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele apartamentului;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului si reprezentantii clientului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile de specialitate;
- Revistele de profil cu anunturi de mica si mare publicitate;
- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Cisnădie și din zona în care se situează apartamentul supus evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului de aplicație în evaluare: SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare și a ghidului metodologic: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită conform standardelor de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii IANUARIE 2023.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 13.01.2023. Evaluarea a fost realizată inițial în decembrie 2022, refăcută în ianuarie 2023 iar data raportului este 20.01.2023.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9286 LEI pentru 1 EUR, comunicat de BNR la 12.12.2022.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

24. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor – SEV 2022, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

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

25. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate (client/destinatar);
- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de activelor sau de părțile implicate;
- tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor 2022;
- evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei;
- evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor 2022, poate fi expertizat la cerere de către utilizatori, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 – SEV 400: Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, în calitate de evaluator care se semnează mai jos declar ca:

- sunt membru titular ANEVAR,
- am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR,
- am competența necesară întocmirii acestui raport,
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stima,
Silviu CRISAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



26. ANEXE

Raportul de evaluare cuprinde 19 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele:

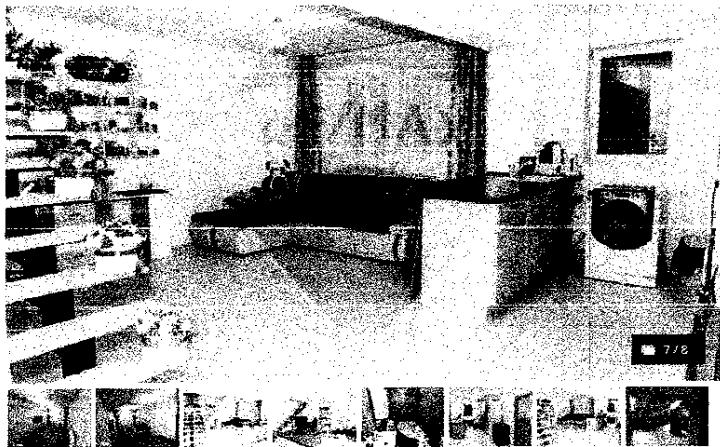
- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 4 – LOCALIZARE, SCHITE SI PLANURI ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Vânzări:

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-tip-mansarda-in-cisnadia-IDrbCi.html>



Niculina Grindean
Agentie
721 oferte imobiliare

40
Pagina 1 din 1 rezultate
Cisnădie, Sibiu

Compartimentare: Apartament
Cisnădie Express S.R.L. | Storie.ro - mult

Apartment tip mansarda in Cisnădie

55 000 €

487 €/m²

Propune un preț

📍 Cisnădie, jud. Sibiu, Str. Teilor, bl. 7, sc. B, et. 4, ap. 24

Rate estimate:
1.196 RON /luna

Avans:
40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

♡ Salvează la Favorite

Reportează

Prezentare generala

Suprafata construita	113 m ²	Suprafata utila	94 m ²
Numarul de camere	4	Stare	Vezi descriere
Staj	Vezi descriere	Facilitati exterioare	Vezi descriere
Tip proprietate	apartament	Compartimentare	Vezi descriere

Agentia imobiliara

Rețabilitate

0742 516 210

Buc. Victoria 10, B. 10, Sibiu (localitate)

Descriere

Vrei să vinzi sau să cumperi o proprietate? Contactează un agent RE/MAX Tower și hai să vezi ofertele noastre imobiliare. Avem peste 200 apartamente și peste 100 de case în portofoliu (residențial, birouri, comerciale, terenuri și industriale). 0742516210

Re/Max vă propune spre vânzare un apartament tip-mansardă în Cisnădie, într-o zonă frumoasă și plină de beneficii din acest oraș, deoarece este aproape de Centru/ Spa, Patinuar, Ștrand, Parc și Magăcina...așadar locația acestui apartament este potrivită oricărui anotimp deoarece nu trebuie să te deplasezi cu mârghina sau vreun mijloc de transport în comun pentru a te relaxa !!!

Apartmentul dispune de 4 camere, bucătărie + living, 2 băi, este izolat inter-con/exterior, modern și utilat în partea de jos a mansardei. Deasupra mansardei se află și un pod.

Prețul acestui apartament este de 60.000 euro negociabil !!!

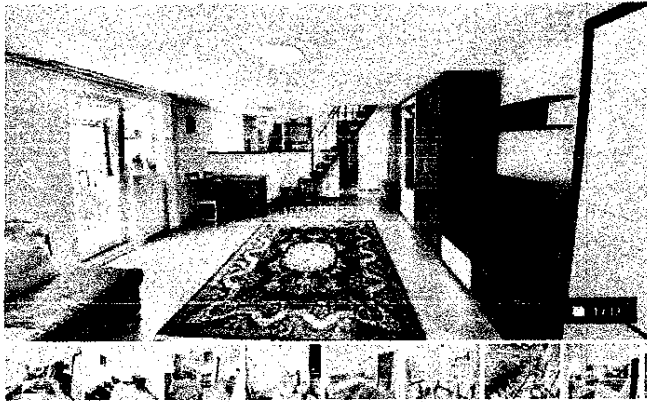
Dacă doriți o vizionare mă puteți contacta la numărul de telefon 0721916885-Niculina Grindean.

Particularitati

Tip vânzător	agentie
--------------	---------

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-4-camere-balcon-2-bai-zona-ciresica-IDS12a.html>



Popa Sergiu
Agent de
0770 512 052

Apartment 4 camere, balcon, 2 bai - zona Ciresica

73 000 €

729 €/m²

Propunere un pret

Preț estimat:
1.357 RON / luna

Avans:
54.203 RON (15%)

Perioada împrumutului:
33 ani

Folosește calculatorul de
credite

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita	100,08 m²	Suprafata utila	97 m²
Numarul de camere	4	Stare	de inchiriat
Etaaj	5	Facilitati exterioare	balcon
Tip proprietate	apartament	Compartimentare	semidecomandat
Vizionare la distanta	da	Orientare	est-vest

Agentie imobiliara
Virtual Imobiliare

779 Serviciu gratuit
Str. Cișnădie, D. Ștefan, S. O. U. Județul Sibiu

Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament cu 4 camere, localizat in zona Ciresica, reședința Benciclară Ana Ol.

Compartimentare:

Primul nivel este format dintr-un living cu bucatarie de tip open space, o camera si o baie.
Cel de-al doilea nivel este compus dintr-un hol si doua camere.

Avantaje:

- disponibil imediat
- balcon
- 2 bai
- statii de autobus, magazine, Piata Rahovei si alte puncte de interes in apropiere
- mobilat si partial utilat (frigider, aragaz si masina de spalat rufe)

Se accepta orice modalitate de plata.

10 / 10

Particularitati

Tip vânzător	agentie
Anul construcției	1990
Numarul de bai	2
Lă	nu
Comoditat	centrala termica, conducta de gaze naturale
Caracteristic	balcon
Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Împrejurimi	transport public

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-4-camere-110mp-cisnadie-IDFTNdG.html>

PRIVAT ⓘ



Andrei

Pe OLX din septembrie 2015
Averaj: 100% din vânzări

☎ 077 026 3008

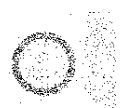
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Cisnădie,
SIBIU

Cisnădie



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Aveți mai multe ▾

Foto: 11 noiembrie 2022



Apartament 4 camere 110mp Cisnădie

89 000 € Prețuri negociabile
 PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Apartament 4 camere în Cisnădie strada Magurii bloc 5 etaj 3 din 4 cu suprafața de 110,45 mp, total deconandat (vezi rețevu). În apropiere se găsesc magazine alimentare, școala, grădinița, la 2 minute de mers pe jos, ideal pentru o familie numeroasă

Apartamentul dispune de:

- * 3 dormitoare
- * 1 sufragerie
- * 1 balcon
- * 1 bucatărie generoasă
- * 1 depozit
- * 2 băi
- * 2 holuri generoase
- * spațiu de depozitare la subsol
- * spațiu de depozitare în pod
- * parcare exclusivă pentru locatari

Centrală termică, pe gaz, proprie, geamuri termopan, uși metalice la intrare, parchet laminat, gresie, faianță în tot apartamentul

Preț: 89 500€ ușor negociabil

Apartamentul se vinde atât cash cât și prin credit ipotecar sau, noua casa.

PERSOANA FIZICĂ, NU DORESC COLABORAREA CU AGENTII IMOBILIARE, VA ROG NU DERANJAȚI INUTIL!

ID: 254942281

Vizualizări: 618

CS | Reportează

Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-2-bai-2-balcoane-95-mp-utili-talmaciu-IDqNQ.html>



Ioanesi Luana
Agentie
0744 122 965

Waga Immobilien GmbH
Immobiliensuche
Kontaktieren Sie uns
Golf Services S.R.L. - Sportivul mult

Apartment 3 camere - 2 bai, 2 balcoane, 95 mp utili | Talmaciu

99 990 €

677 €/m²

Propune un pret

Rata estimata:
2.174 RON/luna

Avans:
74.263 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

foloseste calculatorul de
credite

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita	114 m²	Suprafata utila	95 m²
Numarul de camere	3	Scara	utilizat
Etaj	2/3	Facilitati exterioare	balcon, terasa

Agentie imobiliara

Waga Immobilien GmbH

Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament cu 3 camere, de tip open space, situat in zona Talmaciu.

Comis ori 0.

Apartmentul este situat la etajul 2 (din 3 etaje) si are o suprafata utila de 95 mp. Separat de acest spatiu, me sunt 2 balcoane cu suprafata totala de 14,2 mp. Acest apartament este compus dintr-un hol de de comandare, un living cu bucatarie de tip open space, 2 dormitoare o baie si doua bai, dintre care doar una este finisata.

Cea de-a doua baie poate fi amenajata, dispune de toate utilitatile necesare, dar momentan este foloita drept spatiu de depozitare.

Avantaje:

- mobilier si utilitat modern
- electrocasnice noi: masina de spalat rufe, masina de spalat vase, frigider si aragaz
- 2 balcoane, 10.1 mp, respectiv 4.1 mp
- 2 bai
- etaj intermediar 2/3
- finisaje calitative si moderne
- cate 2 apartamente pe etaj
- numeroase locuri de parcare in zona
- zona linistita si ferita de trafic intens
- la 15 minute de mers cu masina fata de orasu Sibiu.

Stadiul de pregatire: imobilul este disponibil imediat si se va prezenta stadiul de finisat la cheie, mobilier si utilitat.

Mod de plata acceptat:











Proprietatea este intrabuata si se poate cumpara de îndată, etaj din surse proprii, cat si cu ajutorul unui credit. Riscul ramane a fiei indiferent de modul de plata.

Cale de acces pana la proprietate sunt 100% amenajate si iluminate.

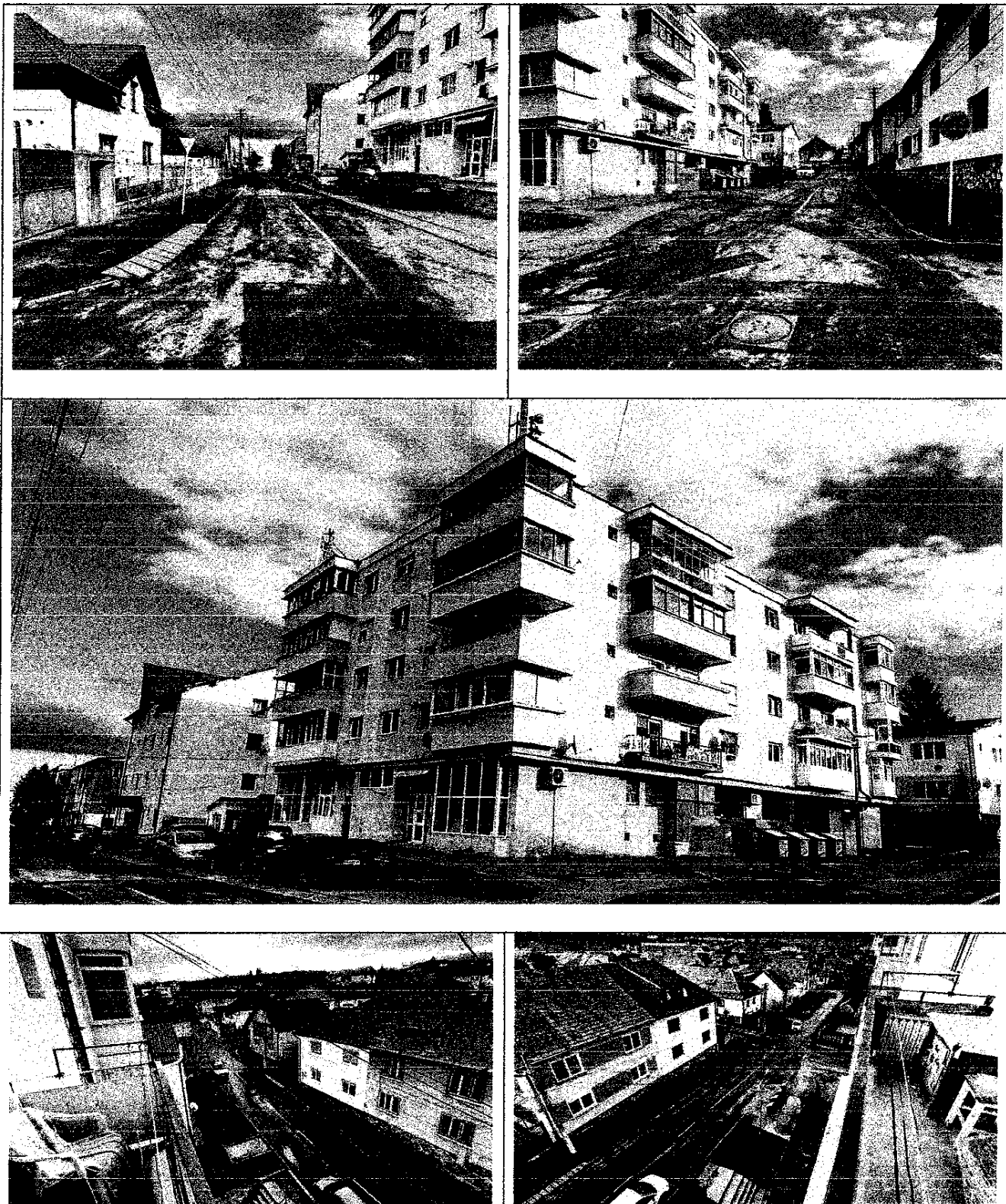
ID intern: 14485

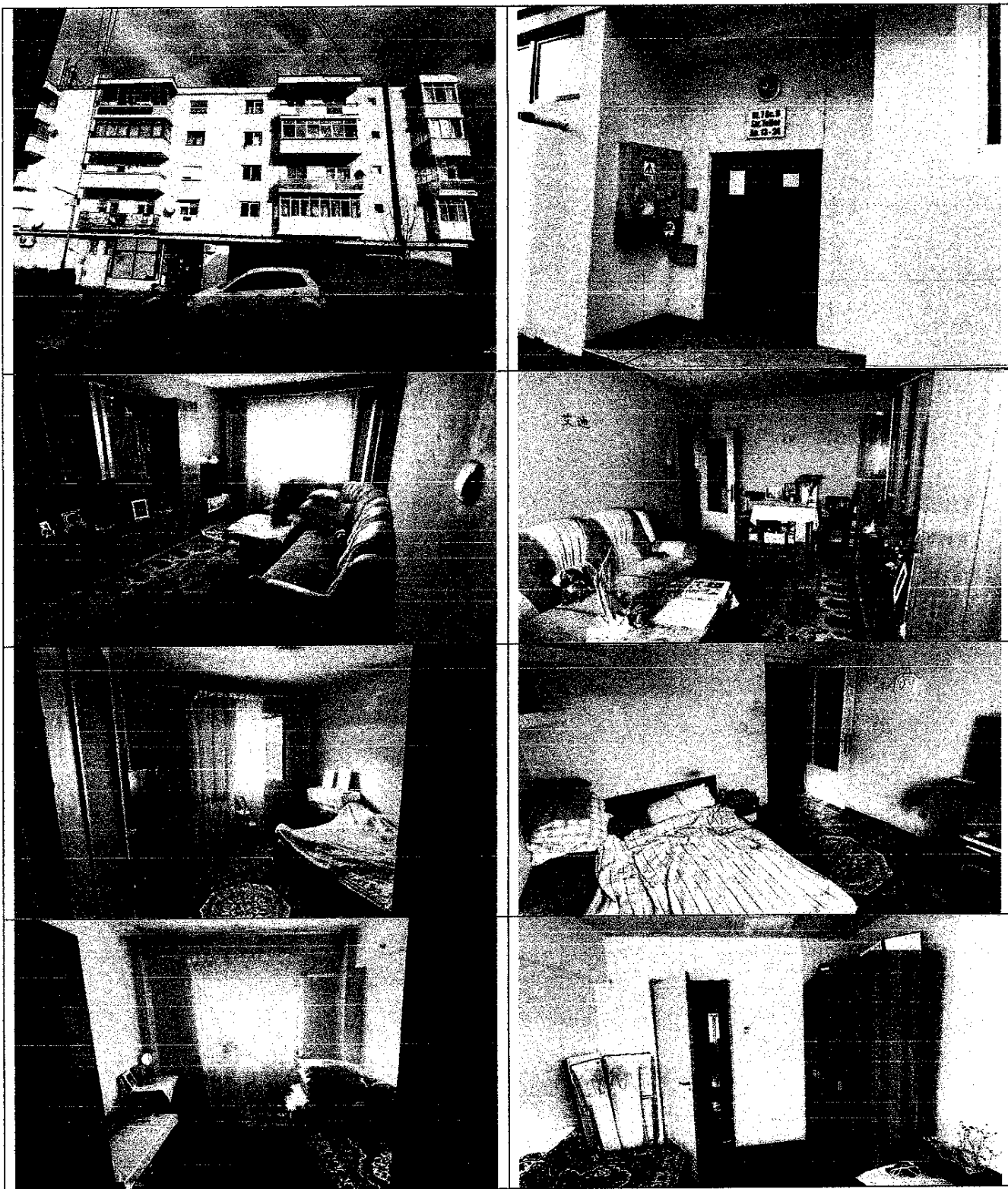
Oferte închiriere:

<https://www.olx.ro/d/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/cisnadia/?currency=EUR>

	Închiriez apartament 2 camere Cisnădie - 08 septembrie 2022 88 100 RON	200 €	♡
	Apartment de inchiriat pentru muncitori 3 camere Cisnădie Cisnădie - Reactualizat la 11 noiembrie 2022 88 48 RON	450 €	♡
	Închiriez apartament la casă Cisnădie - 20 august 2022 88 100 RON	250 €	♡
	Garsoniera de inchiriat Cisnădie - 08 decembrie 2022 88 100 RON	102 €	♡
	Apartment de inchiriat Cisnădie Cisnădie - 12 august 2022	250 €	♡
	Apartment 2 camere, prima inchiriere, parcare, Calea Cisnădiei Sibiu - 16 noiembrie 2022 88 100 RON	320 €	♡
	Închiriez apartament Sibiu - 21 noiembrie 2022 88 100 RON	350 €	♡
	Proprietar, inchiriez apartament cu 3 camere Sibiu - 22 septembrie 2022 88 50 RON	370 € Apartment 3 camere	♡
	Apartment 2 camere de inchiriat Arhitectilor Sibiu si curte privata Sibiu - Reactualizat la 16 septembrie 2022 88 100 RON	400 €	♡
	Apartment de lux 3 camere Padurea Dumbrava 80 mp cu parcare privata Sibiu - Reactualizat la 10 octombrie 2022 88 200 RON	600 €	♡

ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
La data de 12.12.2022





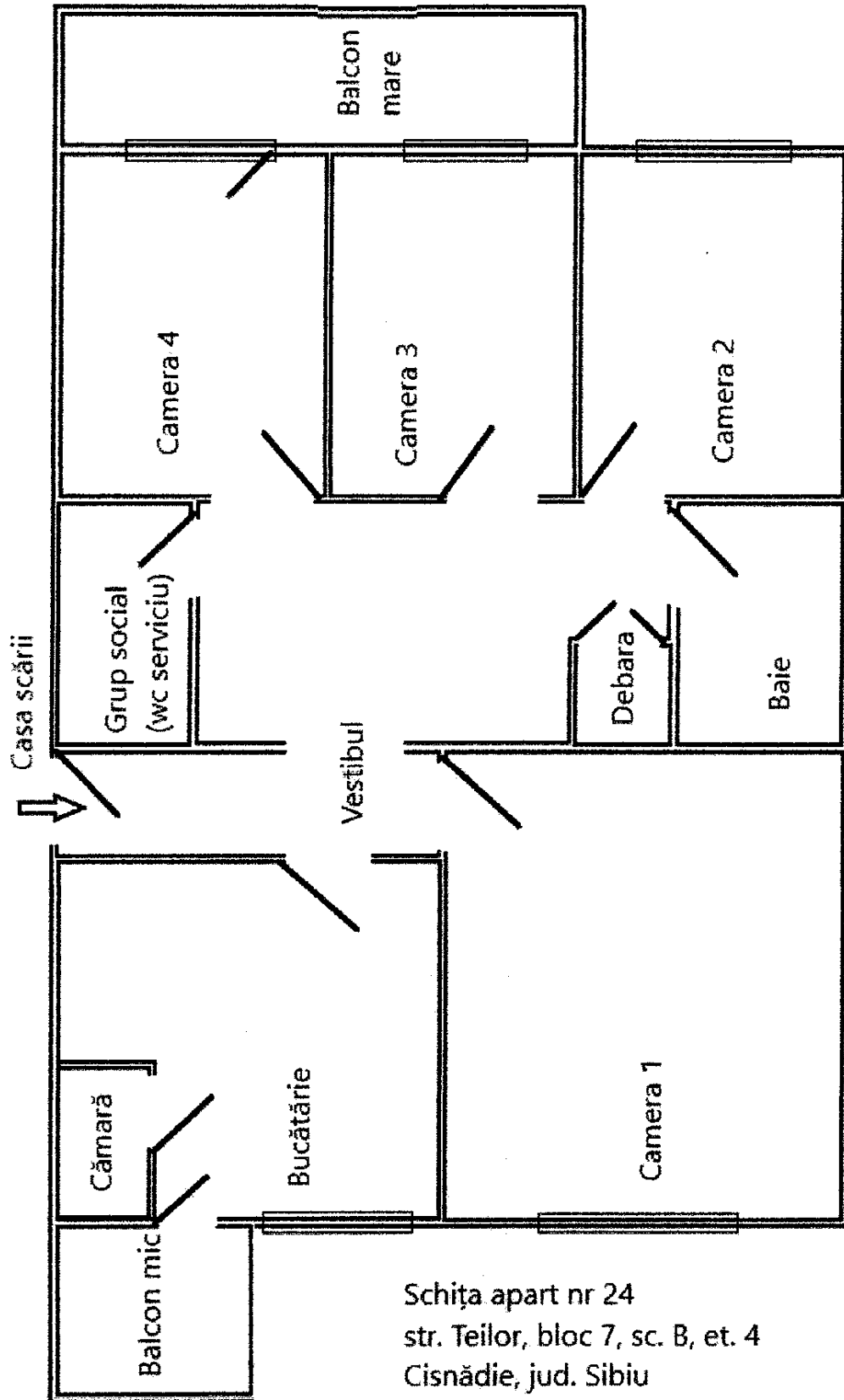


La data de 13.01.2023





ANEXA NR. 4 – SCHITA APARTAMENTULUI SI AMPLASAREA PROPRIETĂȚII IN CADRUL LOCALITĂȚII



Schița apart nr 24
str. Teilor, bloc 7, sc. B, et. 4
Cisnădie, jud. Sibiu



