



S.C. VALOR S.A.

Bucuresti, sector1, str. Ion Câmpineanu nr. 31

bl. 4, sc. 2, ap. 17

Telefon si Fax : 021 - 314.60.79.

E-mail: office@valor.ro

Nr.de ordine in registrul comertului: J40/14622/1994

Cod unic de inregistrare: (RO) 5042180



Membru corporativ al ANEVAR din anul 1996

**TRIBUNALUL BUCURESTI
Sectia a VII-a Civila**

Dosar nr. 1509/3/2010

RAPORT DE EVALUARE

**pentru proprietatea imobiliara situata in mun. Buzau, jud. Buzau,
strada Transilvaniei nr. 111 A, din patrimoniul**

S.C. GVS PLAST S.R.L.

- FEBRUARIE 2013 -



CUPRINS

- 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI**
- 2. DECLARATIE DE CONFORMITATE**
- 3. FOAIE DE SEMNATURI**
- 4. SINTEZA EVALUARII**
- 5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE**
- 6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A IMOBILULUI**
- 7. EVALUAREA IMOBILULUI**
- 8. CONCLUZIE**

ANEXE

- Anexa 1 – Contract de vanzare-cumparare pentru teren;
- Anexa 2 – Extras CF;
- Anexa 3 – Plan de situatie;
- Anexa 4 – Plan de amplasament;
- Anexa 5 – Fisa corpului de proprietate;
- Anexele 6.1-6.4 – Planuri pe nivele;
- Anexele 7.1-7.3 – Comparabile de piata pentru terenuri;
- Anexa 8 – Autorizatie de membru corporativ;
- Anexa 9 – Certificat SRAQ;
- Anexa 10 – Certificat IQNET;
- Anexa 11 – Descrierea fotografica a imobilului;

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. VALOR - S.A. este membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), avand o vechime in activitate de peste 15 ani.

VALOR – S.A. este o firma certificata de SRAC si IQNet pentru implementarea si mentinerea sistemului de management al calitatii in domeniul serviciilor de evaluare a intreprinderilor si al activelor acestora, conform conditiilor din standardul SR EN ISO 9001:2001 (ISO 9001:2000).

Anexat se prezinta autorizatia de membru corporativ nr. 0258 (Anexa 8) si certificatele SRAC si IQNet RO – 5888/1/22.11.2010 (Anexele 9 si 10).

2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – *Raportarea evaluării*, subsemnatii certificăm ca S.C. VALOR S.A. este competentă să efectueze cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare, iar evaluarea este conformă cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2011 și celelalte componente ale Standardelor de Evaluare ANEVAR 2012.

S.C. VALOR S.A.

Director,
IVANESCU RAZVAN



3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Transilvaniei nr. 111A, din patrimoniul S.C. GVS PLAST S.R.L.*, au participat urmatoarele persoane:

NICULAS SERGIU

- Expert evaluator autorizat, cu specializarile: proprietati imobiliare si bunuri mobile, membru titular al UNEAR



4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunului evaluat: imobil compus din teren si constructie, conform descrierii de la capitolul 6.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **27.02.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,3745 RON/EUR respectiv 3,3408 RON/USD.

Data inspectiei pe teren a proprietatii imobiliare : 26.02.2013.

Scopul evaluarii: Vanzarea imobilului in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

Destinatarul evaluarii: *Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII-a Civila.*

Tipul valorii raportate:

Tipul valorii raportate este *valoarea de piata, in ipoteza speciala a vanzarii fortate* in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

Valoarea de piata, definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Evaluarea imobilului s-a realizat prin abordarea pe costuri si abordarea prin capitalizare.

Rezultatele evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea imobilului apartinand S.C. GVS PLAST S.R.L. este de 661.560 lei, la data de referinta 27.02.2013.



Clauza de nepublicare:

Se interzice publicarea integrala sau partiala a prezentului raport, precum si a oricarei referinte sau valori incluse in raport, sau a numelui si afilierei profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Declaratie de confidentialitate:

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluatorul S.C. VALOR S.A., pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. GVS PLAST S.R.L., precum si pentru consultantii acestora. Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in afara celor mentionate mai sus.

5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verificador. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in acest raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A IMOBILULUI

Componenta imobiliara :

- **Teren** cu suprafata exclusiva (din acte si masurata) de 181 mp, cu numar cadastral 52776, situat in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Transilvaniei nr. 111A. Imobilul are deschidere la strada Transilvaniei cca. 11 ml.

- **Constructie individuala** cu vechime de cca. 8 ani si destinatie multipla (spatiu de depozitare, spatiu comercial respectiv spatiu pentru birouri), avand suprafata construita la sol de 120 mp iar suprafata construita desfasurata de cca. 480 mp. Regimul de inaltime este Demisol + Parter + Etaj + Mansarda. Structura este din beton si caramida iar acoperisul este de tip rece (in 2 ape).

Imobilul este situat in zona semicentrala a orasului, intr-o zona de angro-uri foarte activa comercial, in apropierea cartierului 23 August.

Dupa cum se poate observa si in descrierea fotografica, starea tehnica generala a constructiei este *buna*, beneficiaza de toate utilitatile (canalizare, gaze, electricitate, telefonie, internet etc.).

Imobilul a fost dobandit de S.C. GVS PLAST S.R.L. dupa cum urmeaza :

- **Terenul** - prin contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 707/09.03.2005.
- **Constructia** – prin edificare.

Anexat se mai prezinta:

- Contract de vanzare cumparare pentru teren (Anexa 1) ;
- Extras CF la data de 03.04.2012 (Anexa 2) ;
- Planul de situatie (Anexa 3) ;
- Planul de amplasament (Anexa 4) ;
- Fisa corpului de proprietate (Anexa 5) ;

7. EVALUAREA IMOBILULUI

7.1 Abordarea prin costul de inlocuire net

7.1.1 Evaluarea terenului

Analiza pe perechi de date

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparatie cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea etc..

Daca preturile s-au schimbat rapid in ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea. Cele mai multe loturi au o suprafata optima, insa daca suprafata e prea mare, valoarea terenului existent in plus are tendinta sa se reduca foarte puternic.

Pentru scopul prezentei evaluari au fost selectate urmatoarele referinte de piata din publicatii de specialitate :

Localizare	Suprafata (mp)	Conditii de piata	Valoare unitara (EUR/mp)
Buzau – sos. de centura	1.300	Aprilie 2011	50
Buzau – str. Transilvaniei	1.200	Ianuarie 2011	70
Buzau - Brosteni	180	Octombrie 2011	100

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		50 EUR	70 EUR	100 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	Liber de sarcini	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		50	70	100
2. Conditii de finantare	Cash	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		50	70	100
3. Suprafata (mp)	181	1.300	1.200	180
Corectie		- 10% (- 5 EUR)	- 10% (- 7 EUR)	0
Valoare corectata		45	63	100
4. Conditii de piata (data ofertei/eval.)	Feb. 2013	2011	2011	2011
Corectie		- 10% (- 5 EUR)	- 10% (- 7 EUR)	- 10% (- 10 EUR)
Valoare corectata		40	56	90
5. Restrictii legale	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		40	56	90
6. Localizare - zonare	-	Inferior	Similar	Superior
Corectie		+ 10% (+ 5 EUR)	0	- 5% (- 5 EUR)
Valoare corectata		45	56	85
7. Topografie	Orizantal	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		45	56	85
8. Utilitati tehnico-edilitare	Apa, curent electric, etc.	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		45	56	85
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		15 EUR	14 EUR	15 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		30%	20%	15%
Valoarea adoptata: Comparabila 3 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
$V_{\text{teren unitara}}$	85 EUR / mp			

În anexele 7.1, 7.2 și 7.3 se prezintă cele trei comparabile de piață alese.

Această abordare se bazează pe analiza pieței în vederea găsirii unor proprietăți imobiliare similare care să poată fi comparate cu proprietatea imobiliară de evaluat, astfel încât estimarea valorii de piață a proprietății să fie în relație directă cu valorile comparabilelor, acestea fiind comparate și corelate în funcție de asemanări sau diferențe.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra pretului fiecărei proprietăți similare comparabile.

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezultă că proprietatea imobiliară pentru care suma corecțiilor brute este cea mai mică (15%) este Comparabilă 3 rezultând o valoare unitară evaluată de 85 EUR/mp.

Valoarea totală a terenului la care ne referim este de :

$85 \text{ EUR / mp} \times 181 \text{ mp} = 15.385 \text{ EUR}$ echivalentă cu **67.300 RON** (valoare rotunjită), la data de referință a evaluării (27.02.2013).

7.1.2 Evaluarea constructiei – costuri segregate

Evaluarea se face conform *Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte procentual si valoric* editat in iunie 2009, fisa nr. 38 pentru locuinta moderna tip vila cuplata cu structura puternica, dupa cum urmeaza :

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Cost unitar (lei/mp Scd)		Cost total (lei) Suprafata de referinta 480 mp	Depreciere fizica, economica si functionala	Valoare evaluata (lei)
		Conform indreptar (aug. 2008)	Actuale (ajustate) *)			
1	Excavatii	52,92	26,46	12.701	15%	9.526
2	Umpluturi si compactari	13,66	6,83	3.278		2.459
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	15,94	7,97	3.826		2.869
4	Termoizolatii polistiren expandat	71,05	35,53	17.054		12.791
5	Termoizolatii polistiren extrudat	29,03	14,52	6.970		5.227
6	Termoizolatii vata minerala	20,62	10,31	4.949		3.712
7	Beton simplu in fundatii	32,99	16,50	7.920		5.940
8	Beton armat in structura	710,16	355,08	170.438		127.829
9	Scari din beton	13,88	6,94	3.331		2.498
10	Zidarii din caramida	434,97	217,49	104.395		78.296
11	Compartimentari din gips-carton	16,86	8,43	4.046		3.035
12	Invelitoare, inclusiv astereala	81,15	40,58	19.478		14.609
13	Sarpanta din lemn	67,35	33,68	16.166		12.125
14	Jgheaburi si burlane	11,43	5,72	2.746		2.059
15	Trotuare si platforme dalate	8,80	4,40	2.112		1.584
16	Tamplarie din lemn	96,82	48,41	23.237		17.428
17	Tamplarie PVC cu geam termopan	49,51	24,76	11.885		8.914
18	Tamplarie metalica	33,26	16,63	7.982		5.987
19	Ferestre de mansarda	22,57	11,29	5.419		4.064

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Cost unitar (lei/mp Scd) (inclusiv TVA)		Cost total (lei) Suprafata de referinta 480 mp	Depreciere fizica, economica si functionala	Valoare evaluata (lei)
		Conform indreptar (aug. 2008)	Actuale (ajustate) *)			
20	Tencuieli exterioare	32,73	16,37	7.858	15%	5.893
21	Placari exterioare	142,55	71,28	34.214		25.661
22	Tencuieli interioare	102,97	51,49	24.715		18.536
23	Vopsitorii lavabile interioare	127,15	63,58	30.518		22.889
24	Placari cu placi de faianta	65,73	32,87	15.778		11.830
25	Placari cu placi de gips carton	38,81	19,41	9.317		6.988
26	Pardoseli din parchet	119,33	59,67	28.642		21.481
27	Pardoseli din gresie glazurata	20,21	10,11	4.853		3.640
28	Pardoseli din beton	34,42	17,21	8.261		6.196
29	Alte lucrari de constructii	49,80	24,90	11.952		8.964
30	Bransament apa canal	109,00	54,50	26.160		19.620
31	Coloane si legaturi sanitare	28,07	14,04	6.739		5.054
32	Obiecte si armaturi sanitare	93,80	46,90	22.512		16.884
33	Bransament electric	46,60	23,30	11.184		8.388
34	Cabluri, conductori, tevi electice	93,79	46,90	22.512		16.884
35	Aparate electrice	21,30	10,65	5.112		3.834
36	Corpuri de iluminat	31,52	15,76	7.565		5.674
37	Coloane si legaturi de incalzire	56,94	28,47	13.666		10.249
38	Centrala termica comb. lichid	32,00	16,00	7.680		5.760
39	Termoizolatii conducte	5,02	2,51	1.205		904
40	Alte instalatii comune	16,92	8,46	4.061		3.046
41	Diverse, organizare, proiectare	249,64	124,82	59.914		44.935
TOTAL				792.350	15%	594.260

*) Ajustarile sunt motivate prin reducerea costurilor materialelor si majorarea TVA in perioada de referinta 2008 – 2013. Costurile materialelor de constructie inregistrasera o scadere de 10% (cca. 50 EUR/mp Scd) numai pana la finalul anului 2008 :

S-au ieftinit materialele de constructie

(duminică - 16 Nov 2008)

Preturile materialelor de constructii s-au prabusit, iar ieftinirea caselor noi este iminenta. O recunosc chiar constructorii, care sunt disperati ca nu mai au comenzi. Hopul este intr-adevar major, caci greu mai poti cere preturi de peste 1.000 de euro metrul patrat la o casa terminata, cand materialele au scazut si la jumatate de pret.

Asa s-a intamplat cu fierul beton care a ajuns la un nivel de neimaginat acum doua luni. "La toata partea de fier, de panouri de gard, cuie, sarme au scazut cam cu 35- 40 la suta, in ultima perioada", a spus Alexandru Holban, director depozit de constructii. Cimentul, la randul lui, s-a ieftinit si el cu o treime.

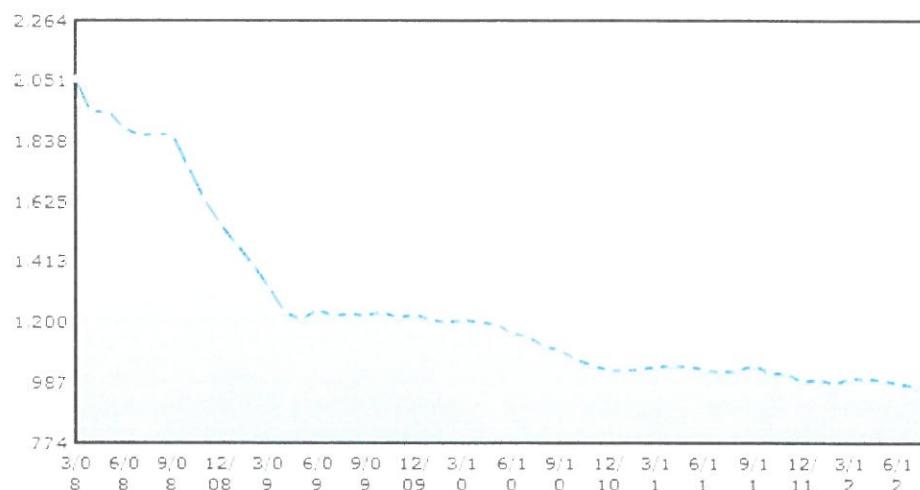
La caramida, saderea pretului este impresionanta, iar lemnul pentru acoperis si mansarda poate fi cumparat din economia facuta la fier beton. Termopanele au si ele discounturi de pana la 20 la suta. Un calcul simplu arata ca o casa de 200 de metri patrati e mai ieftina acum cu 36.000 de lei. Patronii depozitelor de profil incearca sa isi faca curaj. "E normal sa scada in perioada asta", spune Sorin Bejenaru, administratorul unui depozit de constructii, in timp ce un alt proprier sustine ca preturile vor creste in primavara.

Nimeni nu stie unde se pot opri preturile, caci Romania nu a mai trait pana acum acest tip de criza. Dezvoltatorii imobiliari sunt de alta parere: "Preturile vor continua sa scada, pentru ca producatorii vor sa asigure desfacere. si cum altfel pot face asta decat cu discounturi si conditii bune de plata", a precizat Ionut Negoita, dezvoltator imobiliar.

Extras din publicatia "Bursa Constructiilor".

*

In perioada 2008 – 2012 preturile apartamentelor noi pe piata imobiliara au inregistrat o scadere drastica (conform indicelui "imobiliare.ro").



Luna 8
(01.08.12 - 31.08.12)

IMO **967 €/mp**

↓ -0,8% (-8 €/mp) față de luna 7/2012

↓ -6,2% (-64 €/mp) față de luna 8/2011

Pentru scopul prezentei evaluari se are în vedere un indice cumulat de depreciere a costului construcțiilor noi de cca. 50%.

*

Cu privire la deprecierea construcției, s-au avut în vedere următoarele :

- Depreciere fizică (Df) 6% corespunzătoare unei cladiri de locuit sau administrative în stare tehnică satisfacătoare și vechimea echivalentă de cca. 10 ani, conform ghidului elaborat de INCERC și avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Depreciere economică și funcțională (Dec) 10% datorită condițiilor de vânzare forțată în actuala procedură de faliment a societății comerciale debitoare majorată cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pieței imobiliare.
- Depreciere cumulată (Dc) = $1 - (1 - 0,06) \times (1 - 0,10) = 15\%$

Valoarea evaluată totală a construcției la care ne referim este de 594.260 lei echivalent cu cca. 135.850 EUR (cca. 283 EUR/mp Scd) la data de referință a evaluării 27.02.2013.

*

$V_{\text{proprietate}} = V_{\text{teren}} + V_{\text{constructie}} = 67.300 \text{ RON} + 594.260 \text{ RON} =$

661.560 RON echivalent **151.235 EUR**

la data de referinta a evaluarii 27.02.2013

7.2 Abordarea prin capitalizarea venitului net din inchiriere

Abordarea pe capitalizarea veniturilor reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii unei proprietati imobiliare, considerand proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Potentialii cumparatori nu sunt ocupantii proprietatii, ci sunt investitori interesati de veniturile realizate prin exploatarea proprietatii si nu de avantajele detinerii acesteia.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatii.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati, constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea de generare a venitului. Metodele de randament incearca deci, sa previzioneze fluxurile viitoare si sa determine valoarea prezenta a acestora.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este :

$$\text{Valoare} = \text{Venit net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Pentru proprietati imobiliare de tipul celei care face obiectul prezentei evaluari, a fost stabilita chiria de 5 EUR / mp si luna :

- Chirie totala : $S_{utila} \times \text{EUR/mp si luna} = 1.920 \text{ EUR / luna}$;
- Venit brut potential (VBP): $1.920 \text{ EUR/luna} \times 12 \text{ luni/an} = 23.040 \text{ EUR/an}$
- Grad de neocupare: 10%
- Venit brut efectiv (VBE) : $0,90 \times \text{VBP} = 0,90 \times 23.040 \text{ EUR/an} \approx 20.740 \text{ EUR/an}$
- Cheltuieli (Ch) : $25\% \times \text{VBE} \approx 5.190 \text{ EUR/an}$
- Venit net efectiv (VNE) : $\text{VBE} - \text{Ch} = 20.740 \text{ EUR/an} - 5.190 \text{ EUR/an} = 15.550 \text{ EUR/an}$
- $V_{\text{proprietate}} = \text{VNE} / c \text{ (rata de capitalizare)} = 15.550 \text{ EUR/an} / 10\% \text{ (spatiu comercial)} \approx$
155.500 EUR, echivalent cu cca. **680.230 RON** (valoare rotunjita) prin abordarea pe capitalizarea veniturilor la data de referinta a prezentei evaluari (27.02.2013).

7.3 Reconcilierea valorilor evaluate

Pe baza metodelor aplicate in prezentul raport de evaluare, au fost stabilite urmatoarele valori de piata :

- Abordarea prin costul de inlocuire net : 661.560 RON / 151.235 EUR
- Abordarea prin capitalizarea veniturilor : 680.230 RON / 155.500 EUR

In opinia evaluatorului, valoarea proprietatii imobiliare evaluate este aceea obtinuta prin abordarea pe costuri avand in vedere cantitatea si calitatea informatiilor avute la dispozitie.

$$V_{\text{proprietate}} = 661.560 \text{ RON} / 151.235 \text{ EUR}$$

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii proprietatii imobiliare situate in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Transilvaniei nr. 111A, din patrimoniul societatii comerciale GVS PLAST S.R.L., la data de 27.02.2013, se prezinta astfel:

Componente imobiliare	Valoare totala evaluata (lei)	Valoare unitara evaluata (EUR/mp)	Caracteristica dimensionala (mp)	Mentiuni
Teren	67.300	85	Suprafata : cca. 181 mp	
Constructii	594.260	283	Scd : cca. 480 mp	
TOTAL	661.560	-	-	

Pentru verificarea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari. S-au reverificat toate datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt urmatoarele :

- o Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la proprietar, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora ;
- o Valoarea este o predictie ;
- o Valoarea este subiectiva ;
- o Valoarea este o comparatie ;
- o Orientarea spre piata .

Valoarea de piata pentru lichidare a proprietatii imobiliare situate in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Transilvaniei nr. 111 A, din patrimoniul societatii comerciale GVS PLAST S.R.L., conform specificatiei, este evaluata la suma de 661.560 RON, la data de 27.02.2013



ANEXE



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE



Subscrisele:

Societatea Comercială "PRODINVEST GRUP 99" S.R.L., cu sediul în mun. Buzău, str. Mioriței, bl. A1, ap. 2, județul Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J 10/ 601/ 29.10.2002 cu codul unic de înregistrare 14972386, în calitate de vânzătoare, pe de o parte, reprezentantă la semnarea acestui act prin asociații **DUMITRESCU MIHAELA** născută la data de 29.10.1957 în comuna Răzvad, județul Dâmbovița, fiica lui Ion și a Elenei, posesoare a Cărții de identitate seria X.Z., nr. 138924, CNP. 2571029100020, eliberat de Poliția Buzău la data de 29.10.2002, cu domiciliul în mun. Buzău, Piața Daciei, bl. 4, ap. 9, județul Buzău și **DUMITRESCU CRISTIAN** născut la data de 18.11.1981 în mun. Buzău, județul Buzău, fiul lui Paul - Florin și al Mihaelei, posesor al Buletinului de identitate seria G.T., nr. 550749, CNP. 1811118100139, eliberat de Poliția Buzău la data de 22.02.1996, cu domiciliul în mun. Buzău, Zona Centru, bl. 4, ap. 9, județul Buzău și

2. Societatea Comercială "GVS" PLAST S.R.L. cu sediul în localitatea Afumați, Șos. București - Urziceni, nr. 27, județul Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J 23/ 296/ 24.02.2003 cu codul unic de înregistrare R 15237235, în calitate de cumpărătoare, pe de altă parte, reprezentată la semnarea acestui act prin asociații **VASILE GABI**, născut la data de 23.01.1968 în mun. Buzău, județul Buzău, fiul lui Gheorghe și al Ecaterinei, posesor al Cărții de identitate seria X.Z., nr. 104818, CNP. 1680123100046, eliberată de Poliția Buzău la data de 26.01.2002 cu domiciliul în mun. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 335, județul Buzău și **VASILE MARINELA GIANINA**, născută la data de 14.05.1971 în mun. Buzău, județul Buzău, fiica lui Mircea și a Mariei, posesoare a Buletinului de identitate seria G.X., nr. 971173, CNP. 2710514100065, eliberat de Poliția Buzău la data de 03.03.1998, cu domiciliul în mun. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 335, județul Buzău, am hotărât, azi 09 martie 2005 încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare cu forma și conținutul ce urmează:

Societatea Comercială "PRODINVEST GRUP 99" S.R.L. vinde liber de sarcini și fără nici o rezervă din partea sa Societății Comerciale **"GVS PLAST" S.R.L.**, întregul său drept de proprietate asupra terenului în suprafață de 181 (o sută optzeci și unu) mp. situat în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr. 111, județul Buzău, cu număr cadastral provizoriu 145/1 înscris în CF nr. 10747 a localității Buzău; terenul ce se înstrăinează are în totalitatea sa următoarele vecinătăți și dimensiuni ale laturilor: la nord str. Transilvaniei L= 10.75 m., la sud rest proprietate L= 12.73 m., la est propr. Organizația Religioasă "Măntuitorii lui Iehova" Congregația Buzău L= 17.89 m. iar la vest propr. Iosif Aurel L= 13.07 m., așa cum reiese din schita de plan și memoriul tehnic anexate și semnate de părți. Accesul la această proprietate se va face prin intrarea din strada Transilvaniei, nr. 111. —

Suprafața de teren ce se înstrăinează a fost dobândită de către societatea vânzătoare conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1543 din data de 08.06.1998 la B.N.I. Lăfăer Sinica, transcris sub nr. 6362/ 10.06.1998

[Signature]

[Signature] **GVS**

la Judecătoria Buzău, întabulat cu încheierea nr. 716 din data de 05.02.2002 a Biroului de Carte Funciară al Judecătoriei Buzău și conform Proiectului de divizare publicat în Monitorul Oficial nr. 1754/ 24.09.2002 în baza prevederilor Legii nr. 31/ 1990, teren ce a fost divizat conform Actului de dezmembrare autentică sub nr. 585/ 24.02.2005 la B.N.I. Lefter Sinica, întabulat cu încheierea nr. 2348/ 24.02.2005 la O.C.P.I. Buzău.-----

Precizăm că societatea vânzătoare a obținut pentru terenul ce se vinde Autorizația de construire nr. 393/ 06.10.2004 și certificatul de urbanism, de la Primăria Buzău pe care le-am și predat societății cumpărătoare.-----

Subsemnații reprezentanți ai societății vânzătoare precizează că **Societatea Comercială "PRODINVEST GRUP 99" S.R.L.** este unica proprietară a terenului ce se vinde, că acesta a fost stăpânit în mod continuu, netulburat de nimeni și ca necontestată proprietară de la data dobândirii sale și până în prezent, de asemenea declarăm că asupra acestui bun imobil nu a existat și nu există litigiu în curs de judecată, iar în caz contrar urmează să răspundem din punct de vedere juridic față de societatea cumpărătoare.-----

Subsemnații reprezentanți ai societății vânzătoare declarăm de asemenea că situația terenului, prezentată azi, data autentificării, este cea rezultată din actele prezentate notarului neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare cu privire la terenul obiect al acestui înscris. Declaram că acest bun se află în circuitul civil, nu face obiectul vreunei cereri de restituire în temeiul Legii 10/2001, că nu am încheiat cu alte persoane un contract autentic sau un act sub semnătură privată privind înstrăinarea sau promisiunea de înstrăinare a acestui bun imobil și că nu am încheiat contracte de închiriere, de arendă sau comodat cu privire la acest bun.-----

Declaram de asemenea că terenul ce se vinde este liber de sarcini și servituți, așa cum reiese din Extrasul de carte funciară nr. 3058/ 08.03.2005 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău și garantăm totodată societatea cumpărătoare de orice evicțiune totală sau parțială conform articolelor 1337-1351 din Codul Civil.-----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de mine vânzătoarea așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 13770/ 07.03.2005 eliberat de Direcția Economică a Primăriei Buzău.--

Precizez că prețul pretins cumpărătorilor este de 650.000.000 (șase sute cincizeci milioane) lei cu TVA, pe care l-am primit integral mai înainte de data autentificării, conform ordinului de plată nr. 201/ 15.02.2005. Declaram acest preț cunoscând efectele juridice ale anulării actului pentru preț nereal și nesperios; știm că nedeclararea reală a prețului poate fi asimilată cu evaziunea fiscală și falsul în declarații conform Legii 87/1994.-----

Societatea cumpărătoare intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra terenului de mai sus, începând de azi data autentificarea prezentului contract, fără ca societatea vânzătoare să își mai rezerve vreun drept.--

Societatea Comercială "GVS" PLAST S.R.L. cumpără prin reprezentanții săi terenul descris mai sus, la prețul stipulat de 650.000.000 (șase sute cincizeci milioane) lei cu TVA, pe care l-am achitat integral mai înainte de autentificării actului, conform ordinului de plată nr. 201/ 15.02.2005. -----

PLAN DE NEVOIIMBARI
Acesta la autorizatia de constructii
Nr. 158 din 9.05.2004
Arhitect ref.

Noi reprezentanții cumpărătoarei declarăm că avem cunoștință de situația faptică și juridică a acestui bun și intrăm în stăpânire de drept și de fapt asupra terenului cumpărat, începând de azi data autentificarea prezentului contract, fără ca societatea vânzătoare să își mai rezerve vreun drept.

Declarăm de asemenea că știm că societatea vânzătoare a obținut pentru terenul ce se vinde Autorizația de construire nr. 393/ 06.10.2004 și certificatul de urbanism, de la Primăria Buzău pe care le-am primit de la aceasta astăzi.

Cu ocazia citirii actului de către notarul public, nouă părților ni s-au explicat prevederile art. 6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998, referitoare la nulitatea actului autentic, în condițiile în care nu declarăm prețul real și avem cunoștință că taxarea s-a făcut la valoarea declarată și precizăm că ni s-au pus în vedere prevederile art 8 din Legea nr. 656/ 2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Taxele pentru perfectarea prezentului contract au fost suportate de societatea cumpărătoare, conform înțelegerii iar taxele și impozitele aferente terenului înstrăinat revin de azi data autentificării în sarcina S.C. "GVS" PLAST S.R.L.; noi reprezentanții cumpărătoarei declarăm că am luat cunoștință de obligația ce ne revine de a depune prezentul act, în termen de treizeci de zile de la data întocmirii sale, la Primăria Buzău - Direcția Economică, pentru a fi înregistrat în evidențele fiscale.

Subsemnații reprezentanți ai S.C. "GVS" PLAST S.R.L. - cumpărătoare împuternicim biroul notarial să facă toate demersurile în vederea depunerii prezentului act în data de 10.03.2005 la Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru înscrierea în Cartea Funciară a prezentei transmisiuni a dreptului de proprietate în favoarea S.C. "GVS" PLAST S.R.L.

Noi părțile contractante declarăm că această tranzacție s-a încheiat între noi fără aportul vreunei agenții imobiliare; suntem de acord cu conținutul prezentului contract care ne-a fost citit de către notarul public din cuvânt în cuvânt, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul a fost tehnoredactat în cinci exemplare din care două exemplare se vor elibera cumpărătorilor, două exemplare se va înainta O.C.P.I. Buzău, iar un exemplar va rămâne în arhiva notarului, azi 09 martie 2005, data autentificării, la Sediul Biroului Notarial Individual LEFTER SINICA.

S. C. "PRODINVEST GRUP S.R.L."
prin reprezentanți

S.C. "GVS" PLAST S.R.L.
prin reprezentanți

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL NOTARULUI PUBLIC LEFTER SINICA
SEDIUL: Buzău, str. Ostrovului, bl. A1, sc B, ap. 3
Telefon: 0238/ 720377
Nr. operator date personale: 2152

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.
Anul 2005 luna martie ziua 09

LEGALIZARE
PE VERSO

În fața mea LEFTER SINICA notar public la sediul biroului s-au prezentat:

1. DUMITRESCU MIHAELA născută la data de 29.10.1957 în comuna Răzvad, județul Dâmbovița, fiica lui Ion și a Elenei, posesoare a Cărții de identitate seria X.Z., nr. 138924, CNP. 2571029100020, eliberat de Poliția Buzău la data de 29.10.2002, cu domiciliul în mun. Buzău, Piața Daciei, bl. 4, ap. 9, județul Buzău și DUMITRESCU CRISTIAN născut la data de 18.11.1981 în mun. Buzău, județul Buzău, fiul lui Paul - Florin și al Mihaelei, posesor al Buletinului de identitate seria G.T., nr. 550749, CNP. 1811118100139, eliberat de Poliția Buzău la data de 22.02.1996, cu domiciliul în mun. Buzău, Zona Centru, bl. 4, ap. 9, județul Buzău, ambii în calitate de reprezentanți ai Societății Comerciale "PRODINVEST GRUP 99" S.R.L., în calitate de vânzătoare și

2. VASILE GABI, născut la data de 23.01.1968 în mun. Buzău, județul Buzău, fiul lui Gheorghe și al Ecaterinei, posesor al Cărții de identitate seria X.Z., nr. 104818, CNP. 1680123100046, eliberată de Poliția Buzău la data de 26.01.2002 cu domiciliul în mun. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 335, județul Buzău și VASILE MARINELA GIANINA, născută la data de 14.05.1971 în mun. Buzău, județul Buzău, fiica lui Mircea și a Mariei, posesoare a Buletinului de identitate seria G.X., nr. 971173, CNP. 2710514100065, eliberat de Poliția Buzău la data de 03.03.1998, cu domiciliul în mun. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 335, județul Buzău, ambii în calitate de reprezentanți ai Societății Comerciale "GVS" PLAST S.R.L. în calitate de cumpărătoare, care după ce am dat citire actului din cuvânt în cuvânt au declarat că acesta exprimă întru totul voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui precum și anexele și

În temeiul articolului 8 litera b din Legea nr. 36/1995 SE
DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 4667,330 lei cu chitanța nr. 5709929 /2005

S-a taxat cu 3225000 lei pentru O.C.P.I. cu chitanța nr. 4014914 /2005

S-a perceput onorariul de 4500000 lei și TVA în sumă de 1025000 cu chitanța nr. 961 /2005

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50000 lei.

NOTAR PUBLIC,
LEFTER SINICA

NOTAR PUBLIC, LEFTER SINICA
Sediul Biroului Notarilor Publici
Str. Dacia, nr. 1, et. 3, Ap. 2-3
Buzău, Județul Buzău, România, 720377
1460
1165
1005





Nr. cerere	13461
Ziua	03
Luna	04
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 52776
Comuna/Oras/Municipiu: Buzau
Nr. CF vechi: Nr. 10747(e:27369)
Nr. cadastral vechi imobil: 13079;
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 10747(e:27369))

TEREN intravilan

Adresa: Buzau, Strada Transilvaniei, nr. 111 A

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52776	Din acte: 181; Masurata: 181	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	52776-C1	Buzau, Strada Transilvaniei, nr. 111 A	BIROURI+DEPOZIT+SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 52776
Comuna/Oras/Municipiu: Buzau

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
3400 / 14.03.2005	Contract de vanzare-cumparare nr. 707, din 09.03.2005, emis de BNP Lefter Sinica	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1	SC GVS PLAST SRL	
58246 / 19.03.2007	Cerere nr. 58246, din 19.03.2007, emis de BCPI Buzau-pentru GVS Plast	
2	Se noteaza schimbare nr cadastral 145/1 in nr cadastral electronic 13079	A1
58250 / 19.03.2007	Registrul cadastral al proprietarilor nr. 393, din 05.10.2004, emis de PRIMARIA BUZAU, autorizatie construire nr.135/31.05.2005 emis de PRIMARIA BUZAU; proces-verbal receptie nr.13/30.06.2005 emis de VOINEA CONSTRUCT;certificat adresa postala nr.48/14.09.2005 emis de PRIMARIA BUZAU;	
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1
1	S.C. GVS PLAST S.R.L.	
13461 / 03.04.2012	Hotarare judecatoreasca nr. 5922, din 09.09.2011, emis de TRIBUNALUL BUCURESTI	
7	Se noteaza deschiderea proceduri falimentului	A1, A1.1

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 52776
Comuna/Oras/Municipiu: Buzau

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
60629 / 04.04.2007			
	Contract de Ipoteca nr. 485, din 04.04.2007, emis de BNPA LEFTER SINICA SI DANIELA		
1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 600.000,00 / RON, plus dobanzi, comisioane aferente si alte costuri si Interdictia de instralnare si grevare.	A1, A1.1	
	1 PIRAEUS BANK ROMANIA SA		
60773 / 05.04.2007			
	Cerere nr. 60773, din 05.04.2007, emis de bnpa lefter sinica & lefter daniela		
2	se noteaza indreptarea erorii materiale in sensul ca s-a omis inscrierea interdictiilor de demolare almobilului ipotecat .	A1, A1.1	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 52776

Comuna/Oras/Municipiu: Buzau

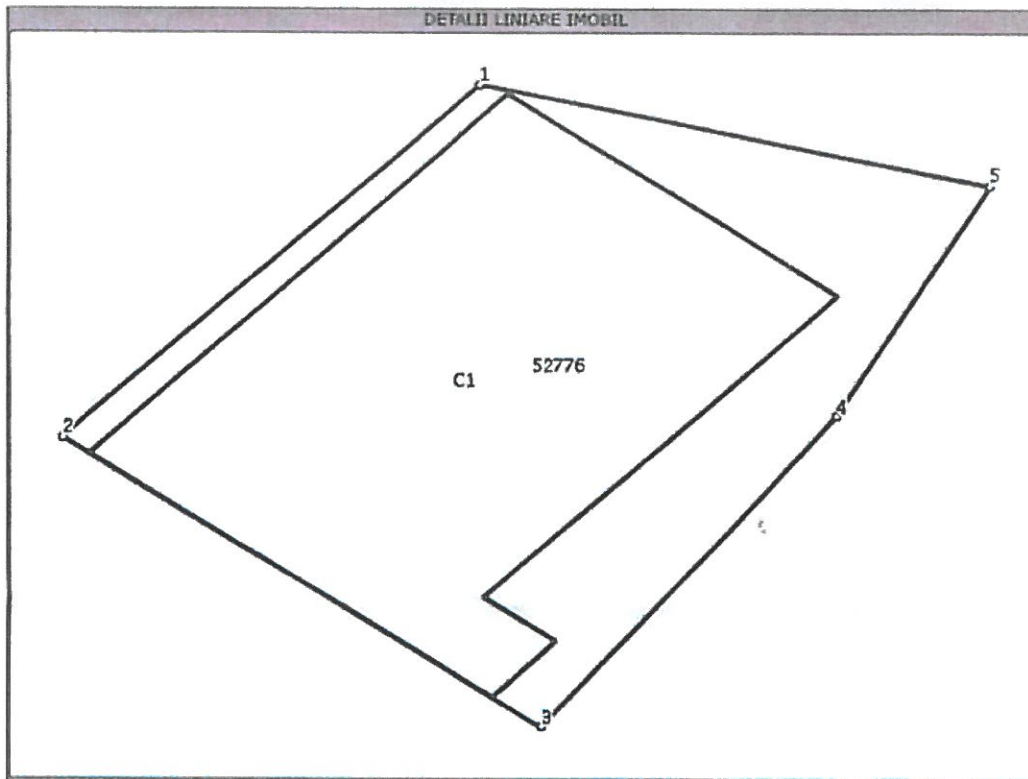
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 10747(e:27369))

TEREN intravilan

Adresa: Buzau, Strada Transilvaniei, nr. 111 A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
52776	181	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	181	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	52776-C1	constructii administrative si social culturale	120	Cu acte	BIROURI+DEPOZIT+SPATIU COMERCIAL

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,0
2	3	13,0
3	4	11,0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	5	7,0
5	1	11,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, ordin de plata nr. OP2/30-03-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data soluționării,
05/04/2012

Asistent-registrator,
FLORENTINA TEODORESCU

Referent,

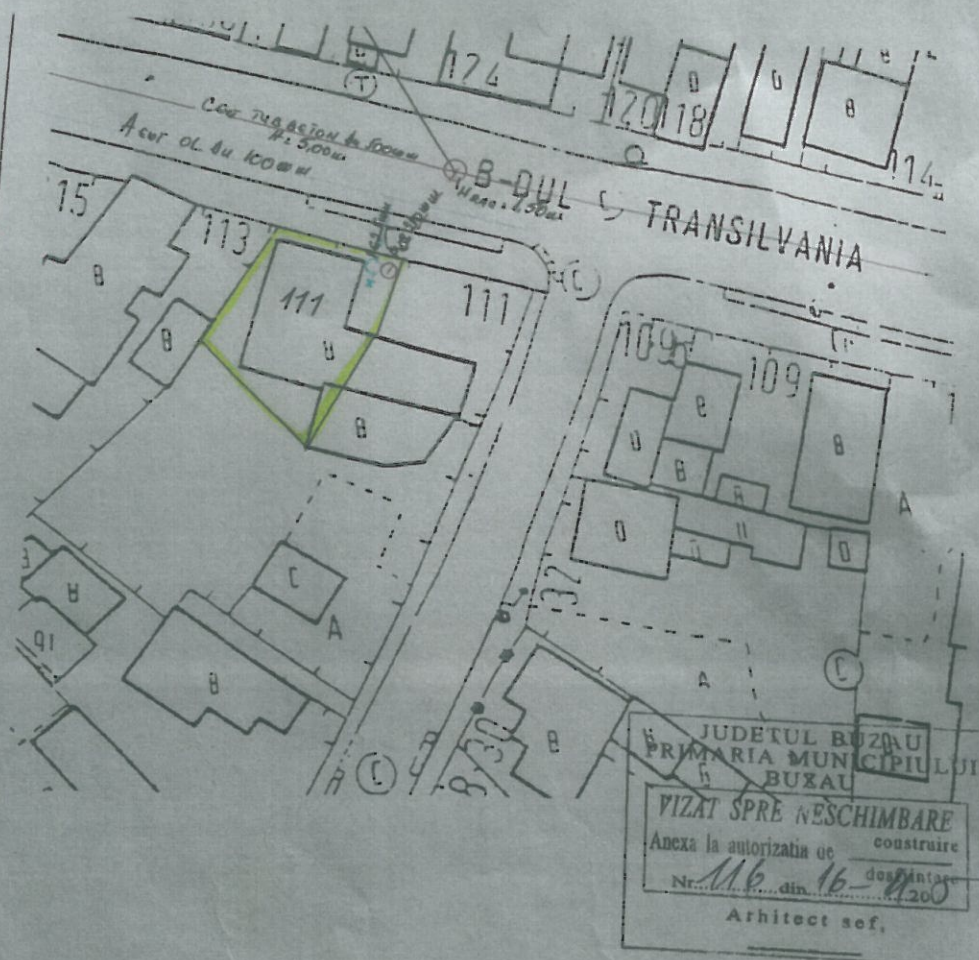
Data eliberării,
//_

(semnătura)

(parafe și semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă terților, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

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



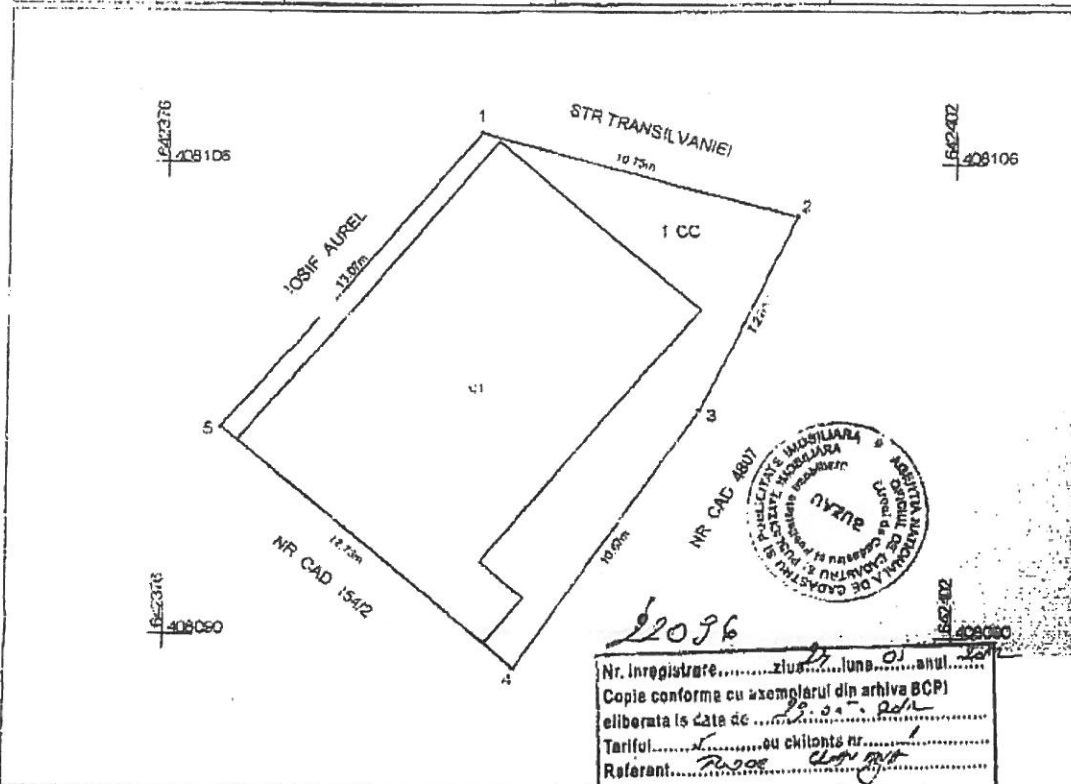
* PLAN DE SITUAȚIE SC. 1:500

— Aext —	rețea apă existentă din țevă OL Dn 100 mm
— Cext —	rețea apă proiectată din țevă PE Dn 32 mm
— Cext —	rețea canal existentă din tub beton Dn 500 mm
— Cext —	racord canal proiectat din țevă PVC Dn 210 mm

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
154/1	181 mp	STR TRANSILVANIEI, NR 111 A
Cartea Funciara nr.	UAT	BUZAU
10747		



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Co	181	50680	Impozitul cu gard de lemn si metali
Total		181	50680	

B. Date referitoare la constructii				
Cod constructia	Suprafata construita la scd (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C1	120	440700	Suprafata construita desfasurata 239 mp	
Total		120	440700	

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stere 1970

Cod	X	Y
1	408107.03	642386.32
2	408104.24	642386.70
3	408097.72	642387.59
4	408008.90	642387.59
5	408097.09	642377.84

Suprafata totala masurata = 181 mp
Suprafata din scd = 181 mp

GAVRILIU IONEL

Data: 15.03.2007

Se confirma suprafata din planul de amplasament si se introduce imobilul in baza de date

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
DEPARTAMENTUL DE AUTORIZARE
Seria B nr. 2363
Categorie A
GAVRILIU IONEL
Ing. Arh. P. 100

Ing. Arh. P. 100
EUGEN SUBINGINER I A

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Municipiul Buzău, strada Transilvaniei, nr. 111, județul Buzău.

LOT -1

Județul: BUZĂU

Unitatea administrativ-teritorială: BUZĂU

Cod SIRUTA: 44827 / 2

Cod Intravilan / extravilan:

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE

Secțiune plan nomenclatură L-35-102-I)-a-1-11-2-d -30-

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al corpului de proprietate

Nr. carte funciară

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă I-C-e	Categoria de folosință C-e	Cod grupă destinație	Suprafața din măd. (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
		TDI	181		perforat	Zona „Ulf”
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp ediliv construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

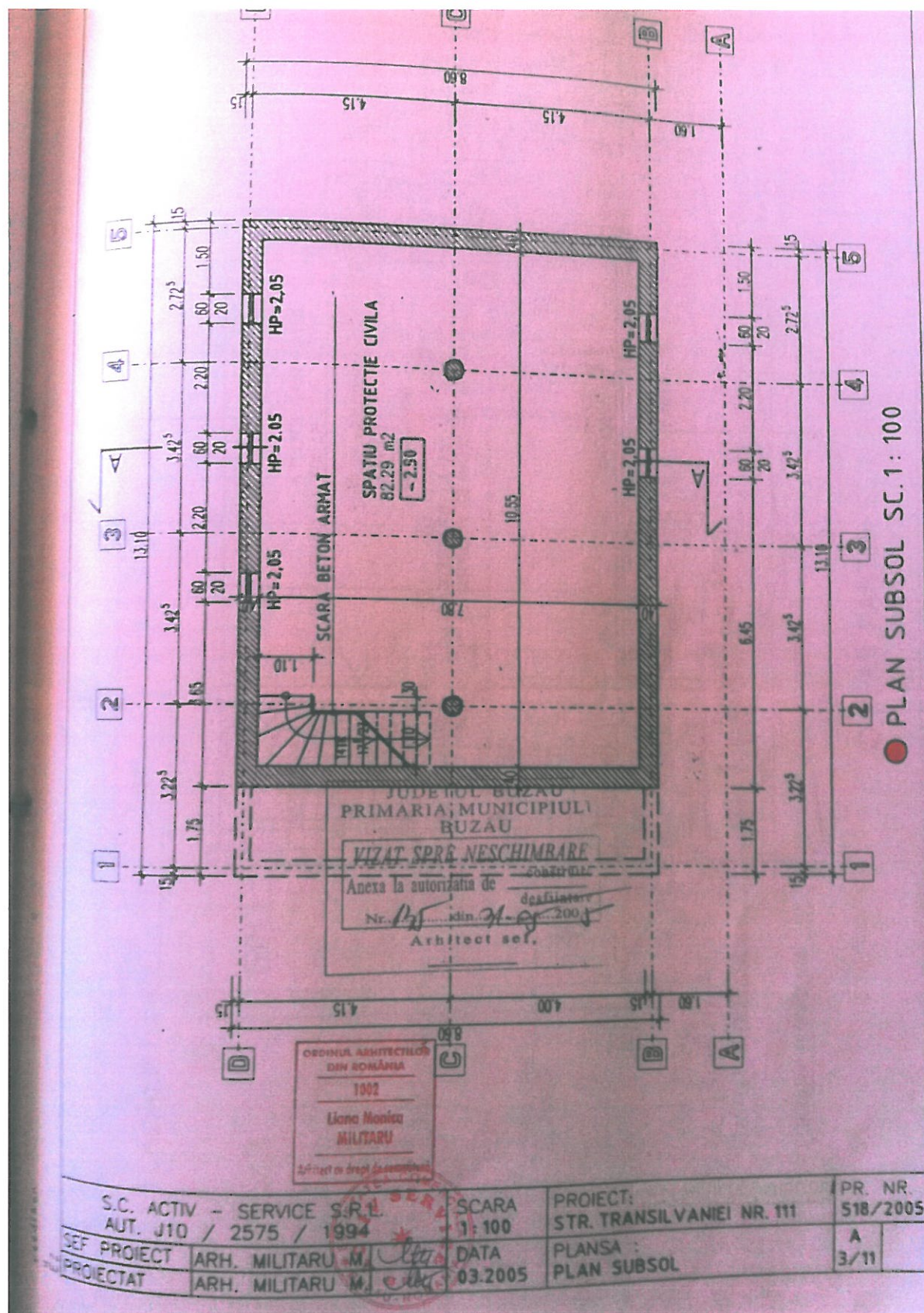
Nr. crt.	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / Sediul proprietar	Cod num. pers. / Cod SIR/ES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării / eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha) Terren Constr.	Model de deținere Terren construcție Exclusiv Indiviziune	Mențiuni
1	S.C. PRODINVEST GRUP "99 S.R.L. BUZĂU	Municipiul Buzău, Strada Morizei, Bloc A1, apartament 2 - parter, Județul Buzău.	14072186	CONTRACT DE VÂNZARE CUMPRĂRARE NR 1343 / 08.06.1998 ;	PF	492	RI	Terren Constr.

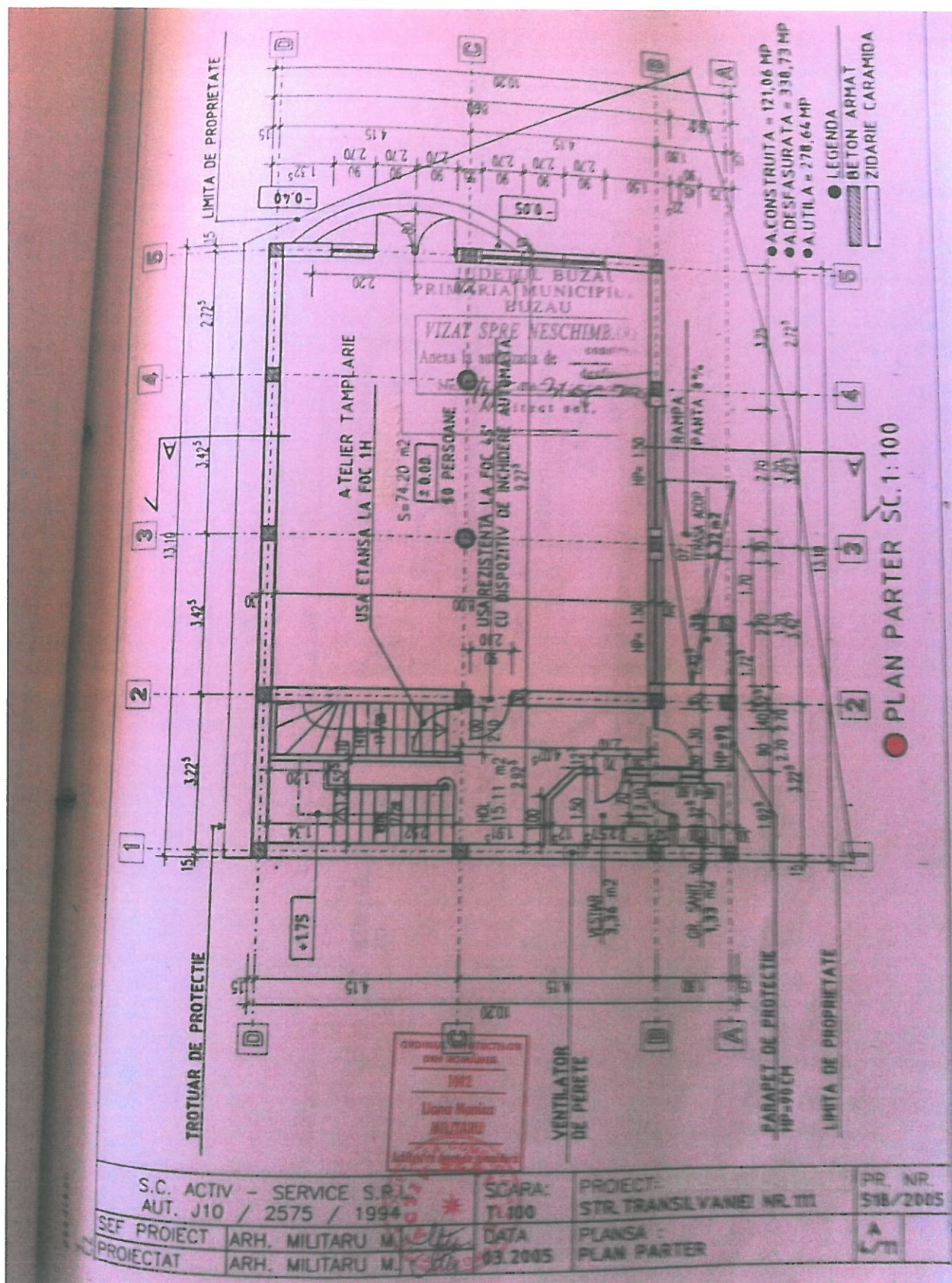
Intocmit: P.F. CALCAN ANTON

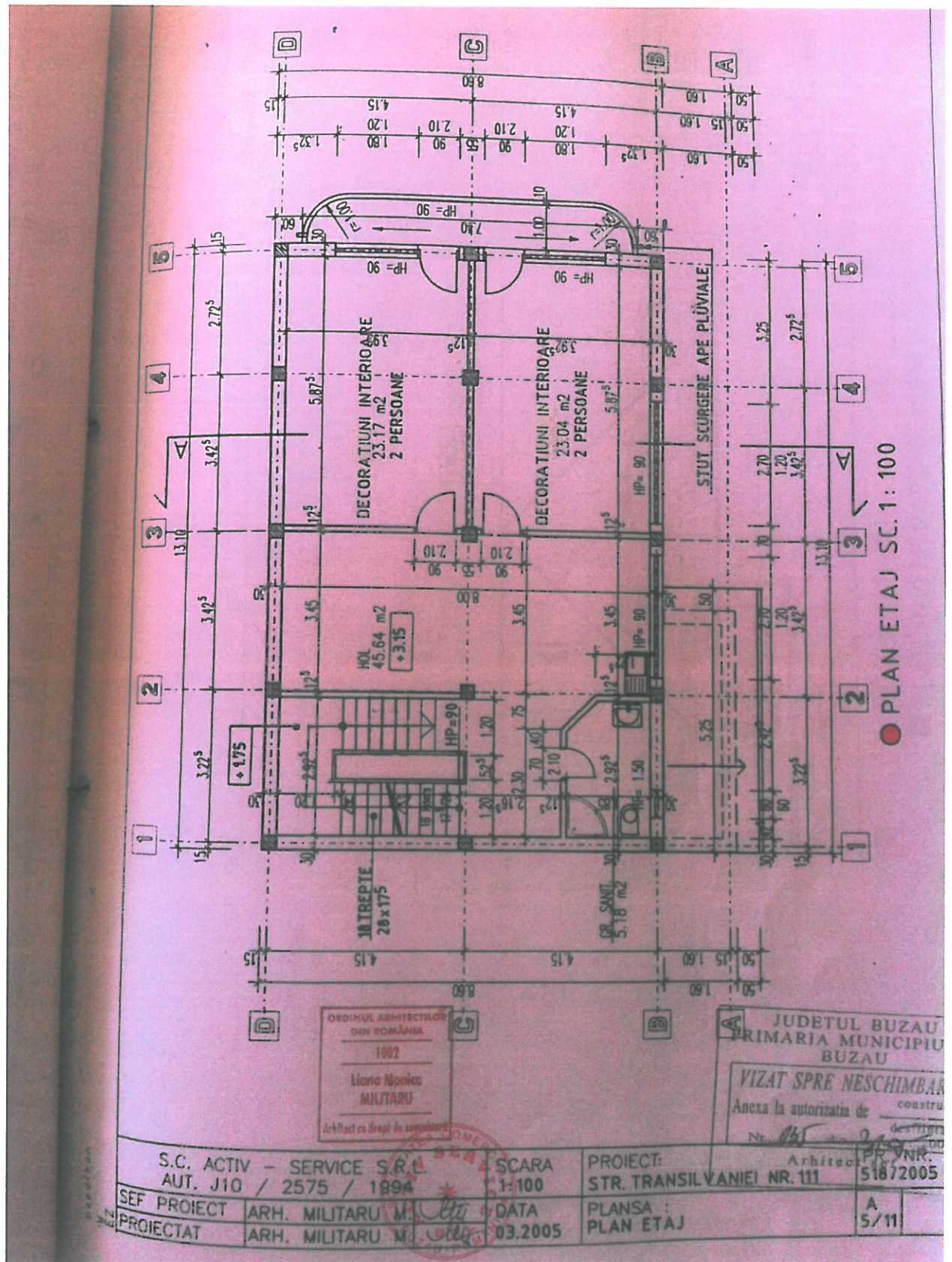
Data: 22.01.2008

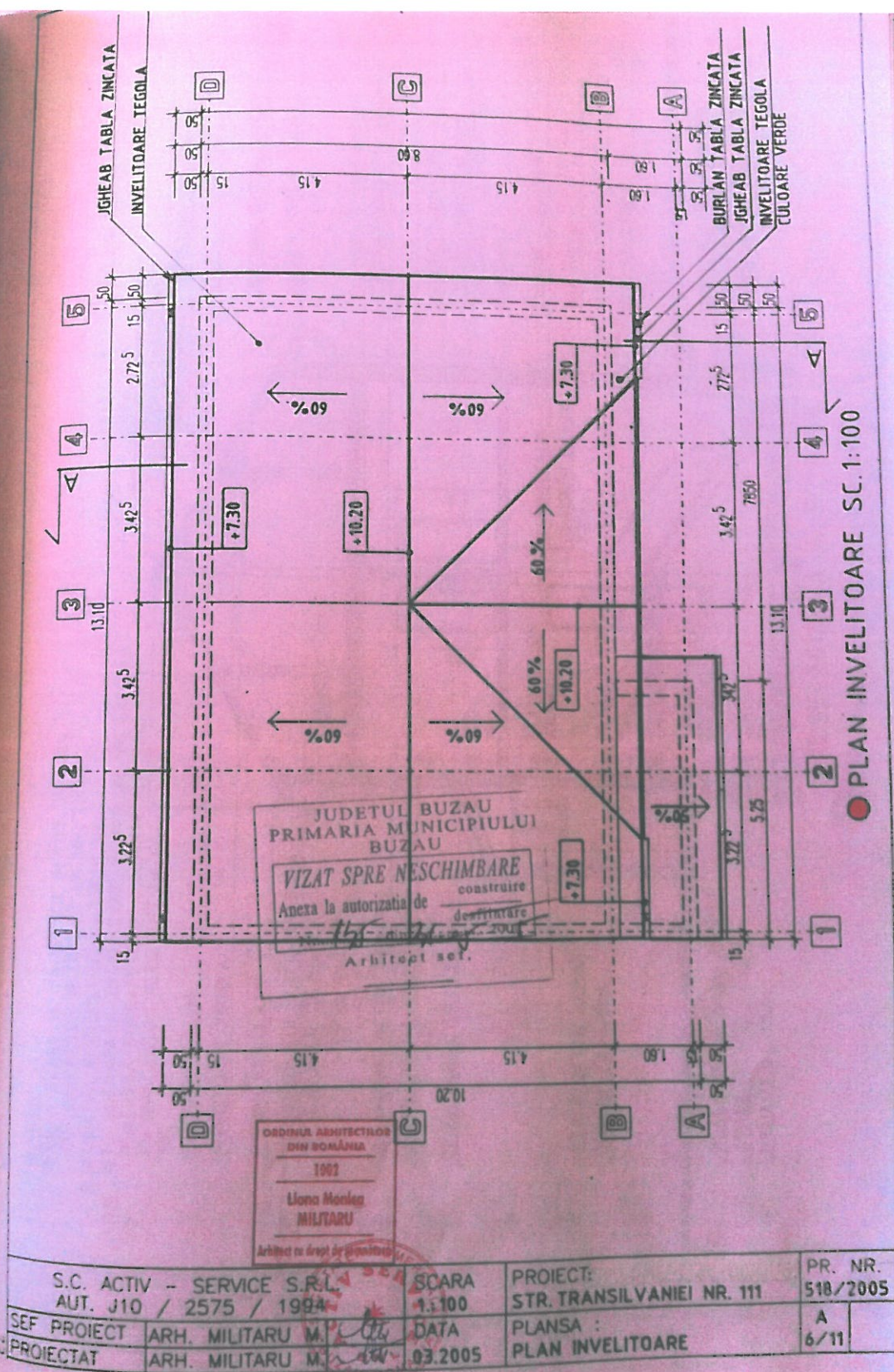
Verificat:











www.ziarulimobiliat.ro/anunturi-imobiliare-sorana-25118.html?pag=1 - Google Chrome

www.ziarulimobiliat.ro/anunturi-imobiliare-sorana-25118.html?pag=1

Teren pentru constructii de vanzare in Buzau

in zona Sos. De Centura

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1300 mp
- » front stradal 15 m

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent

ALTE INFORMATII

Teren intravilan, pentru constructii in zona Sos. de Centura, cu suprafata de 1300 mp si deschidere de 15 m. Apa, gazele, canalizarea si curentul se afla la o distanta de 20 m fata de teren

CONTACTEAZA-NE LA:

sc Sorana Land srl
Judet: Buzau
adresa: str Piata Teatrului nr.44
(cladirea Edy Center)
telefon agentie: 0758103551
telefon agentie:

ID: 621E data: 14-04-2011

50 €/mp

fara imagini

[Tipareste](#) [Trimite mesaj la persoana de contact](#) data: 14-04-2011

Inchide fereastra

www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-sorana-20127.html?pag=1 - Google Chrome

www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-sorana-20127.html?pag=1

Teren pentru constructii de vanzare in Buzau ID:4E9F data: 18-01-2011

in zona Transilvaniei 84 000 €

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1200 mp
- » front stradal 36 m
- » constructii pe teren

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent

ALTE INFORMATII

Teren intravilan pe Transilvaniei, cu o suprafata de 1200 mp, deschidere la strada de 36 m, are o casa batraneasca dar locuabila pe el, cu 3 camere, 1 bucatarie, apa, gaze, curent electric.

CONTACTEAZA-NE LA:

sc Sorana Land srl
Judet:Buzau
adresa: str Piata Teatrului nr.44
(cladirea Edy Center)
telefon agentie: 0758103551
telefon agentie:

fara imagini

[Tipareste](#) [Trimite mesaj la persoana de contact](#) data: 18-01-2011

Inchide fereastra

www.ziarulimobiliat.ro/anunturi-imobiliare-gama-9222.html?pag=1 - Google Chrome

www.ziarulimobiliat.ro/anunturi-imobiliare-gama-9222.html?pag=1

Teren pentru constructii de vanzare in Buzau ID:2406 data: 25-10-2011

Brosteni 18 000 €
100 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 180 mp
- » front stradal 28 m
- » lungime 7 m

UTILITATI

ALTE INFORMATII

-utilitati - langa teren

CONTACTEAZA-NE LA:

Gama Rec Serv
Judet:Buzau
adresa:Buzau,c-rt Brosteni,bl.i2,ap.1,
Parter
telefon agent: 0733937711
mobil agent: 0753097059
telefon agentie: 0238711131
telefon agentie: 0733937711

fara imagini

[Tipareste](#) [Trimite mesaj la persoana de contact](#) data: 25-10-2011

Inchide fereastra

Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

ANEVAR[®]



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0258

VALOR SA

CU1 5042180

J40/14622/01.08.1994

Data emiterii 07.09.2012

Valabil până la 31.12.2012



Președinte,
ing. Marian Petre

Prezentă autorizație a fost emisă în conformitate cu prevederile Art. 20 din O.G. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor



CERTIFICAT SRAC

certifică organizația
certifies the organization

S.C. VALOR S.A.

Sediul social: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Sediul de lucru: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

pentru următoarele activități
for the following field of activities

Evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile;
elaborarea de planuri de afaceri și studii de fezabilitate,
de proiecte de divizare sau de fuziune a societăților comerciale

*Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects*

că are implementat și menține un
sistem de management al calității
*which has implemented and maintains a
quality management system*

conform condițiilor din standardul
which fulfils the requirements of the standard

ISO 9001 : 2008

Acest certificat este valabil până la : 22 noiembrie 2013
This certificate is valid until
Nr. Certificat (Certificate Registration No) : 5888 / 1
București : 22 noiembrie 2010

Director General
Ing. Mihaela Cristea

SRAC CERT S.R.L. - Str. Vasile Parvan, nr. 14, sector 1, București, ROMANIA



THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

CERTIFICATE

**IQNet and
SRAC**

hereby certify that the organization

S.C. VALOR S.A.

Registered Office: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Productive Unit: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

for the following field of activities

**Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects**

has implemented and maintains a

Quality Management System

which fulfils the requirements of the following standard

ISO 9001 : 2008

Issued on : 2010 - 11 - 22

Validity date : 2013 - 11 - 22

Registration Number : RO - 5888



Michael Drechsel
President of IQNet

ing. Mihaela Cristea
SRAC General Manager



IQNet Partners*:

AENOR Spain AFNOR Certification France AIB-Vincotte International Belgium ANCE Mexico APCER Portugal CCC Cyprus
CISQ Italy CQC China CQM China CQS Czech Republic Cro Cert Croatia DQS Holding GmbH Germany DS Denmark
ELOT Greece FCAV Brazil FONDONORMA Venezuela ICONTEC Colombia IMNC Mexico
Inspecta Certification Finland IRAM Argentina JQA Japan KFQ Korea MSZT Hungary Nemko AS Norway NSAI Ireland
PCBC Poland Quality Austria Austria RR Russia SII Israel SIQ Slovenia SIRIM QAS International Malaysia SQS Switzerland
SRAC Romania TEST St Petersburg Russia TSE Turkey YUQS Serbia

IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.

* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com

ANEXA 11

Descriere fotografica

















