



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. 7031/3/2010

Termen: 30.10.2013

RAPORT DE EVALUARE

**pentru proprietatea imobiliara situata in comuna Glina, jud. Ilfov,
str. Libertatii nr. 71, avand nr. cadastral 1782,
din patrimoniul S.C. GEMA K&M GRUP S.R.L.
(societate comerciala in faliment)**

- IULIE 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

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. VALOR S.A. este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România (ANEVAR), având o vechime în activitate de peste 16 ani.

VALOR S.A. este o firmă certificată de SRAC și IQNet pentru implementarea și menținerea sistemului de management al calității în domeniul serviciilor de evaluare a întreprinderilor și al activelor acestora, conform condițiilor din standardul SR EN ISO 9001:2008.

La paginile următoare se prezintă autorizația de membru corporativ nr. 0258 și certificatele SRAC și IQNet RO – 5888/1/22.11.2010.

Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

ANEVAR®



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0258

VALOR SA

CUI 5042180
J40/14622/01.08.1994
Data emiterii 01.01.2013
Valabil până la 31.12.2013



Președinte,
ing. Marian Petre

Prezenta 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 fulfills 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



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-Vinçotte 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

2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS 103 – *Raportarea evaluarii*, subsemnatii certificam in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* – parte integranta a Statutului ANEVAR.
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala.
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste categoria de bunuri evaluate.
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala la elaborarea raportului.
- Reprezentantul evaluatorului a realizat inspectia proprietatii la data de 16.07.2013.

Director,

IVANESCU RAZVAN

.....



3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in comuna Glina, jud. Ilfov, str. Libertatii nr. 71, avand nr. cadastral 1782, din patrimoniul S.C. GEMA K&M GRUP S.R.L.*, au participat urmatoarele persoane:

NICULAS SERGIU

- Expert evaluator de proprietati imobiliare si Expert evaluator de bunuri mobile, membru titular al ANEVAR



4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunului evaluat: teren ocupat cu fundatia unei constructii demolate.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **19.07.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4283 RON/EUR.

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

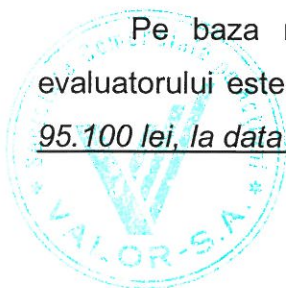
Tipul si definirea valorii raportate: Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.

Valoarea de piata este definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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.

Lichidarea judiciara se desfasoara in conditii de *vanzare fortata*, situatie în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu are o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață.

Rezultatele evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea imobilului apartinand S.C. GEMA K&M GRUP S.R.L. este de 95.100 lei, la data de referinta 19.07.2013.



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 afilierii 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. GEMA K&M GRUP 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 verificator. 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 verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A IMOBILULUI

Terenul intravilan (curti constructii) care face obiectul prezentei evaluari este situat in comuna Glina, jud. Ilfov, str. Libertatii nr. 71 si are numar cadastral 1782. Strada Libertatii are acces direct la soseaua Libertatii, calea rutiera principala a localitatii si este in imediata apropiere a soselei de centura.

Suprafata din acte este de 1.467 mp iar suprafata rezultata din masuratori este de 1.652,36 mp asa cum rezulta din contractul de vanzare-cumparare si extrasul CF anexate.

Din informatiile primite la fata locului rezulta ca amplasamentul are in imediata apropiere acces la utilitati.

Dupa cum se poate observa si in descrierea fotografica anexata, terenul este ocupat de constructii demolabile, fundatii etc.

Imobilul a fost dobandit de S.C. GEMA K&M GRUP S.R.L. prin contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2481/24.07.2006.

Anexat se mai prezinta:

Anexa 1 – contract de vanzare cumparare;

Anexa 2 – incheiere de intabulare;

Anexa 3 – extras CF emis la 01.08.2006;

Anexa 4 – plan de amplasament;

Anexa 6 – descriere fotografica;

7. EVALUAREA IMOBILULUI

Estimarea costului de demolare a platformei betonate

Costul minim de referinta al demolarii unei platforme betonate este de 15 EUR/mc, inclusiv transportul si depozitarea molozului, precum si TVA, dupa cum rezulta din ofertele firmelor de specialitate.

Pentru platforma la care ne referim, cu suprafata de cca. 1.652 mp si grosimea estimativa de 30 cm, rezulta:

- Volumul : 1.652 mp (suprafata) x 0,30 m (grosimea) = 495 mc.
- **Costul de demolare total:** 495 mc x 15 EUR/mc \approx **7.400 EUR**, respectiv cca. 4 EUR / mp.

*

Evaluarea terenului se realizeaza prin abordarea pe comparatii cu oferte de vanzare pentru terenuri comparabile publicate pe situl www.vanzari-terenuri.ro.

La paginile urmatoare se prezinta grila de de evaluare, cu urmatorul **rezultat** :

Valoarea terenului eliberat de platforma betonata :

17 EUR/mp (teren liber) - 4 EUR/mp (cost de demolare) = **13 EUR/mp**, respectiv :

13 EUR/mp x 1.652 mp x 4,4283 RON/EUR (la data de 19.07.2013) = **95.100 RON**
(valoare rotunjita).

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 si vederea. Este de preferat sa se coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

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)
Glina	3.000	Recent	10
Glina	2.800	Recent	10
Glina	320	Recent	19

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		10 EUR	10 EUR	19 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		10	10	19
2. Conditii de finantare	Cash	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		10	10	19
3. Suprafata (mp)	1.652	3.000	2.800	320
Corectie		- 20% (- 2 EUR)	- 20% (- 2 EUR)	+ 10% (+ 2 EUR)
Valoare corectata		8	8	21
4. Conditii de piata (data ofertei/eval.)	Iulie 2013	Recent	Recent	Recent
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		8	8	21
5. Restrictii legale	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		8	8	21
6. Localizare - zonare	-	Inferior	Inferior	Similar
Corectie		+ 10% (+ 1 EUR)	+ 10% (+ 1 EUR)	0
Valoare corectata		9	9	21
7. Topografie	Orizantal	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		9	9	21
8. Utilitati tehnico-edilitare	Apa, curent electric, etc.	Similar	Inferior	Superior
Corectie		0	+ 10% (+ 1 EUR)	- 10% (- 2 EUR)
Valoare corectata		9	10	19
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		3 EUR	4 EUR	4 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		30%	40%	20%
Valoarea adoptata: Comparabila 3 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
V_{teren}	19 EUR / mp			

In anexele 5.1, 5.2 si 5.3 se prezinta cele trei comparabile de piata alese.

Aceasta abordare se bazeaza pe analiza pietei in vederea gasirii unor proprietati imobiliare similare care sa poata fi comparate cu proprietatea imobiliara de evaluat, astfel incat estimarea valorii de piata a proprietatii sa fie in relatie directa cu valorile comparabilelor, acestea fiind comparate si corelate in functie de asemanari sau diferente.

Metoda comparatiei directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, in conditiile existentei informatiilor cu privire la tranzactii recente cu date sigure si care sa indice tendintele pietei.

In grila datelor de piata, au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile operate asupra pretului fiecarei proprietati similare comparabile.

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 3 rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 19 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim *in conditiile celei mai bune utilizari de teren liber* este de :

$19 \text{ EUR / mp} \times 1.652 \text{ mp} = 31.390 \text{ EUR}$ (valoare rotunjita), valoare careia i se aplica o marja de negociere de 10% rezultand o valoare totala de **28.250 EUR** respectiv cca. **17 EUR /mp**.

Valoarea terenului eliberat de platforma betonata :

$17 \text{ EUR/mp (teren liber)} - 4 \text{ EUR/mp (cost de demolare)} = 13 \text{ EUR/mp}$, respectiv :

$13 \text{ EUR/mp} \times 1.652 \text{ mp} \times 4,4283 \text{ RON/EUR (la data de 19.07.2013)} = 95.100 \text{ RON}$
(valoare rotunjita).

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii proprietatii imobiliare situate in comuna Glina, jud. Ilfov, str. Libertatii nr. 71, din patrimoniul S.C. GEMA K&M GRUP S.R.L. (societate comerciala in faliment), se prezinta astfel, la data de referinta 19.07.2013 :

Abordarea prin comparatii de piata : 95.100 RON (cca. 21.480 EUR).



*

Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

*

ANEXE

-1-

S-a cerut autentificarea prezentului in scris:

CONTRACT
DE VANZARE CUMPARARE

Intre subsemnatii:

- **STATE GHEORGHE**, CNP 1511102400596 si **STATE STEFANA**, CNP 2520927400783, sotii, ambii domiciliati in comuna Glina, Sos.Libertatii nr.71, judetul Ilfov, in calitate de **vanzatori**,

si

- **SC GEMA K&M GRUP SRL**, persoana juridica romana, cu sediul in Glina, Str. Libertatii nr. 73, Jud. Ilfov, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J23/480/2002, CUI 12556310, reprezentata prin asociat **MIHAESCU STEFAN-CRISTIAN**, CNP 1630920400066, domiciliat in Mun. Bucuresti, Calea Vacaresti nr. 278, bl. 68, sc. A, et. 7, ap. 21, sector 4, imputernicit in baza Hot.AGA nr. 1607 din data de 14.07.2006, in calitate de **cumparatoare**,

a intervenit prezentul contract de vanzare cumparare in urmatoarele conditii:

Noi, sotii **STATE GHEORGHE** si **STATE STEFANA** vindem catre **SC GEMA K&M GRUP SRL**, prin asociat **MIHAESCU STEFAN-CRISTIAN**, **imobilul situat comuna Glina, str.Libertatii nr.71, judetul Ilfov, avand numar cadastral 1782, inregistrat in CF nr. 1460 a localitatii Glina, judetul Ilfov**, compus din teren in suprafata de 1467 mp (din acte) si 1652,36 mp (din masuratorile cadastrale) si constructia edificata pe acesta in suprafata construita la sol de 149,67 mp, compusa din C1 - locuinta (vestibul=7,25 mp, hol=5,44 mp, camera=8,72 mp, camera=12,39 mp, camera=12,08, bucatarie=17,23), in suprafata construita la sol de 77,27 mp si suprafata utila de 63,11 mp, si C2 - anexe gospodaresti in suprafata de 72,40 mp, conform celor de sub P.I.1.

Noi, vanzatorii am dobandit imobilul, astfel: terenul prin atribuire in proprietate privata in conditiile art.36 din Legea nr.18/1991, conform Ordinului nr.4492/11.02.2002 eliberat de Guvernul Romaniei – Prefectura judetului Ilfov, iar constructia – prin edificare, in timpul casatoriei, fara autorizatie de construire, in anul 1983, fara a detine acte de proprietate.

Dreptul de proprietate a fost intabulat in CF nr.1460 a localitatii Glina, judetul Ilfov, cu incheierea nr. 33582/16.05.2006 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, conform celor de sub P.II.1.

Imobilul este liber de sarcini, procese si servituti, nu este trecut in patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu este instrainat sau ipotecat altor persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu face obiectul vreunei promisiuni de instrainare, cu orice titlu, nu face obiectul vreunui contract de inchiriere si nu constituie sediul social sau punct de lucru al vreunei societati comerciale, conform extrasului de carte funciara pentru autentificare nr. 53853/18.07.2006 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – BCF Ilfov, noi vanzatorii garantand pe cumparatoare, prin

reprezentant, împotriva oricărui vicii sau evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1337 Cod Civil.

Impozitele și taxele aferente imobilului, sunt achitate la zi de către noi vânzătorii, astfel cum rezulta din certificatul fiscal nr. 7207/21.07.2006 eliberat de Primaria Glina – Direcția de Impozite și Taxe Locale, iar de astăzi data autentificării actului trec în sarcina cumpărătoarei, care suportă și taxa și onorariul privind perfectarea acestui act.

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului de către cumpărătoare, prin reprezentant, are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris.

Pretul acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 105.000 EUR (una sută cinci mii EUR), echivalentul a 376.015,50 RON (trei sute șapte zeci și șase mii cinci spre zece ron și cinci zeci bani), la cursul de schimb al BNR de astăzi, data autentificării de 1 EUR = 3.5811 RON, și se achită, astfel: suma de 25.000 EUR (două zeci și cinci mii EUR), noi vânzătorii am primit-o astăzi data autentificării prezentului contract, din surse proprii ale cumpărătoarei, prin asociat, iar suma de 290.000 RON (două sute nouă zeci mii ron), reprezentând echivalentul în lei a 80.000 EUR (opt zeci mii Eur), urmează a fi virată de către Banca TRANSILVANIA S.A. - Sucursala Bucur Obor, în contul vânzătorilor, deschis la Banca TRANSILVANIA S.A. - Sucursala Bucur Obor, după prezentarea extrasului de carte funciara care dovedește înscrierea în CF a ipotecii de rangul I în favoarea creditorului Banca TRANSILVANIA S.A. - Sucursala Bucur Obor.

Avem cunoștința de prevederile art.1303 cod civil cu privire la declararea reală a pretului.

Avem cunoștința de sancțiunile legii privind nedeclararea reală a pretului, astfel cum sunt precizate în art.6 din OG nr.12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, Legea nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și Legea nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, vânzătorii declaram ca renunțăm expres la înscrierea privilegiului vânzătorului prevăzut de art.1737 cod civil, conservarea acestuia făcându-se conform art.1740 cod civil și nu solicităm notarea acestuia în Cartea funciara.

Subscrisa **SC GEMA K&M GRUP SRL**, prin asociat **MIHAESCU STEFAN-CRISTIAN**, declaram ca am cumpărat de la soții **STATE GHEORGHE** și **STATE STEFANA**, imobilul descris mai sus, pe pretul și în condițiile menționate în prezentul contract de vânzare cumpărare, cunoscând situația juridică și de fapt a acestuia, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspundere pentru vicii sau evicțiuni conform art.1337 cod civil.

Documentele care au stat la baza acestui contract de vânzare cumpărare sunt: actele de proprietate (Ordinul nr.4492/11.02.2002 eliberat de Guvernul

Romaniei – Prefectura judetului Ilfov), incheierea de intabulare nr. 33582/16.05.2006 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 53853/18.07.2006 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – BCF Ilfov, certificatul fiscal nr. 7207/21.07.2006 eliberat de Primaria Glina – Directia de Impozite si Taxe Locale.

Noi cumparatoarea, prin asociat, ne obligam sa inregistram bunul in 30 zile in evidentele fiscale ale Directiei Taxe si Impozite Locale.

Noi cumparatoarea, prin asociat, suntem de acord si solicitam inscrierea prezentului contract de vanzare cumparare in Cartea funciara a localitatii Glina, judetul Ilfov, iar subsemnatul notar public, solicit in conformitate cu prevederile art.56 din Legea nr.7/1996, modificata si completata, inscrierea prezentului contract de vanzare cumparare in cartea funciara a Biroului de Carte Funciara Ilfov din cadrul A.N.C.P.I.- O.C.P.I.

Noi, partile contractante declaram ca suntem de acord cu prezentul contract de vanzare cumparare astfel cum a fost redactat si staruim la autentificarea lui intrucat exprima vointa noastra astfel ca in caz de litigiu, evictiune sau orice alte neintelegeri ce s-ar ivi din reaua credinta a noastra, a partilor din acest act, sau din declaratii false privind prezentul contract de vanzare cumparare nu avem nici un fel de pretentii, de nici o natura, inclusiv patrimoniala fata de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.

Redactat si dactilografiat, astazi data autentificarii, la Biroul Notarilor Publici Asociati-Georgeta Enciu, Silvia Secula, Dan Tataru, din Bucuresti, str. Grigore Alexandrescu nr.39, sector 1, in sapte exemplare din care sase exemplare s-au eliberat partilor.

VANZATORI,

Am citit si sunt de
acord

[Signature]

Am citit si sunt
de acord.

[Signature]

**CUMPARATOARE,
prin asociat,**

Am citit si sunt de acord

[Signature]



ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCURESTI
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
GEORGETA ENCIU-SILVIA SECULA-DAN TATARU
Sediul: Bucuresti, str. Grigore Alexandrescu nr 39, sector 1.
NRAVP 1812

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2481
ANUL 2006, LUNA IULIE, ZIUA 24

In fata mea, **DAN TATARU**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **STATE GHEORGHE**, CNP 1511102400596, domiciliat in comuna Glina, Sos.Libertatii nr.71, judetul Ilfov, identificat cu BI seria HC nr.950654 eliberat de politia comunei Jilava la data de 08.01.2001,

- **STATE STEFANA**, CNP 2520927400783, domiciliata in comuna Glina, Sos.Libertatii nr.71, judetul Ilfov, identificata cu CI seria IF nr.079602 eliberata de politia comunei Pantelimon la data de 10.03.2005,

- **MIHAESCU STEFAN-CRISTIAN**, CNP 1630920400066, domiciliat in Mun. Bucuresti, Calea Vacaresti nr. 278, bl. 68, sc. A, et. 7, ap. 21, sector 4, identificat cu CI seria RX numar 006610, emis de Sectia 14 Politie la data de 12.09.1997, in calitate de asociat al **SC GEMA K&M GRUP SRL**, persoana juridica romana, cu sediul in Glina, Str. Libertatii nr. 73, Jud. Ilfov, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J23/480/2002, CUI 12556310, imputernicit in baza Hot.AGA nr. 1607 din data de 14.07.2006,

care, dupa ce au citit actul si au declarat ca au inteles continutul acestuia, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995 **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a taxat cu 2891 RON conform OP anexat si timbru judiciar de 5,00 RON.

S-a perceput onorariul de 4744,53 RON din care 757,53 RON TVA, conform OP anexat.

S-a achitat suma de 1239 RON conform OP anexat, reprezentand taxa pentru serviciul de publicitate imobiliara.



NOTAR PUBLIC,



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ILFOV

Dosar nr.: 56820 / 01.08.2006



INCHEIERE NR.: 56820 / 01.08.2006

Registrator: Oana Olteanu

Asistent-registrator: Alina Gabriela Slav

Asupra cererii introduse de BNP Georgeta Enciu domiciliat in Bucuresti privind intabularea in cartea funciara, in baza: contract de ipoteca aut sub nr. 2483/24.07.2006 vazand referartul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: 240 lei cu chitanta nr.: OP 469/2006 pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. PI 06

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la imobilul:

teren 1467 mp + constructieinscris in cartea funciara nr. 1460 a comunei Gltinacu nr. cadastral 1782, proprietatea:SC GEMA K&M GRUP SRIde sub B1 si sa se inscrie:

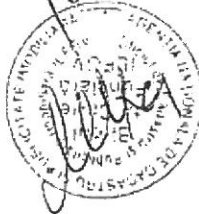
se inscrie ipoteca de rang I pentru suma de 290.000 Ron + dobanzi aferente de 15%, orice alte sume datorate si cheltuieli in favoarea BANCA TRANSILVANIA SA - Sucursala Obor. - cu interdictie de instrainare, schimb, inchiriere, nu se va constitui nici o alta garantie sau sarcina, de orice natura ar fi aceasta...

Prezenta se va comunica: partii

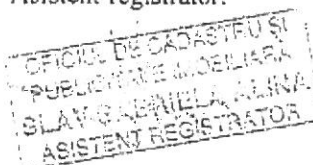
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 01.08.2006

Registrator:



Asistent-registrator:



1 din 1

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ILFOV

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru
INFORMARE

Numar cerere: 56820
Data cerere: 01.08.2006

Cartea funciara cu nr.1460.... Comuna/ Oras/ Municipiu ...Glina...

A.Parte a I-a

Nr. Crt.	Nr. Cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	1782	<p>Terenui:</p> <p>Teren intravilan situat in Comuna Glina judetul Ilfov</p> <p>N - Str Ciresilor</p> <p>E - Balasa Marin</p> <p>S - Balasa Marin</p> <p>V - Voicu A</p> <p>Constructia:</p> <p>Locuinta, anexe gospodaresti</p>	teren 1467 mp din care 149,67 mp (construit)	suprafata din masuratorile cadastrale este de 1652,36 mp

B.Parte a II-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la proprietari	Observatii
B	Prezent la data de 01.08.2006, incheierea nr. :56819, in baza contract de vanzare cumparare aut sub nr.2481/24.07.2006 , asupra A1, se intabuleaza dreptul de proprietate in favoarea lui:	
2	SC GEMA K&M GRUP SRL	

C.Parte a III-a

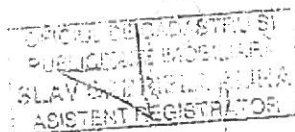
Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
2	Prezent la data de 01.08.2006, incheierea nr. :56820, in baza contract de ipoteca aut sub nr.2483/24.07.2006 , asupra A1 , numarul cadastral: 1782; + B1 : SC GEMA K&M GRUP SRL; se inscrie ipoteca de rang I pentru suma de 290.000 Ron + dobanzi aferente de 15 % , orice alte sume datorate si cheltuieli in favoarea BANCA TRANSILVANIA SA - Sucursala Obor. - cu interdictie de instrainare, schimb, inchiriere , nu se va constitui nici o alta garantie sau sarcina, de orice natura ar fi aceasta.	

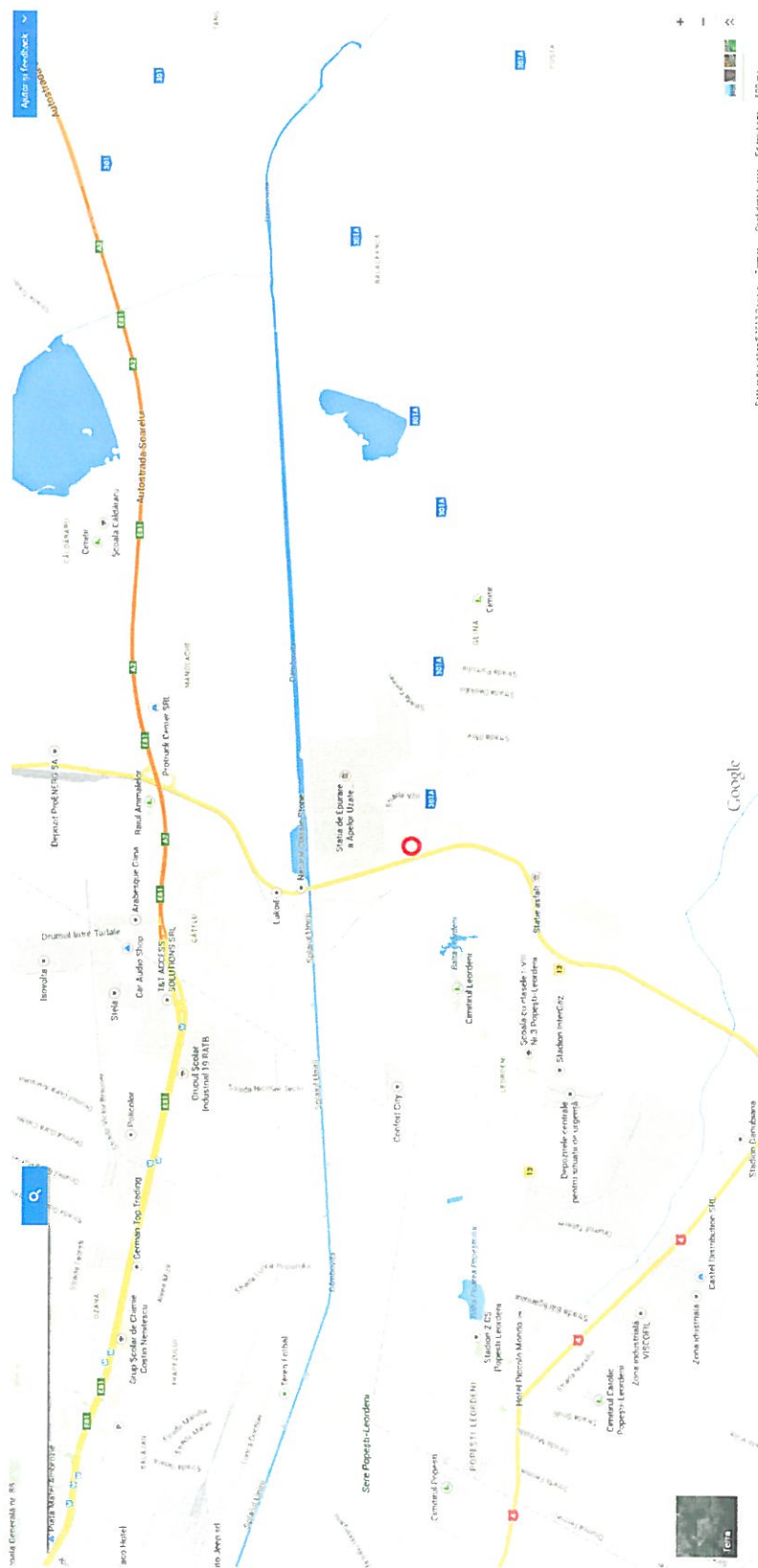
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

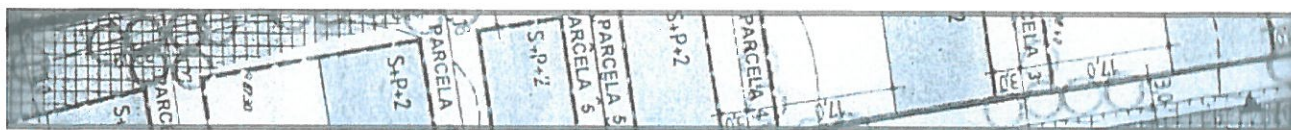
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la

si nu este valabil la incheierea actelor autentificare de notarul public.

S-a achitat tariful de lei prin chitanta nr. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. PI02







Vanzare Teren In Glina (Ilfov)

[Vanzari terenuri](#) > [Ilfov](#) > [Glina](#) > [Vanzare teren](#)



**Terenuri
la Pădure
între case
10.500 €**

**lângă
București**

Vanzare teren Glina Judetul Ilfov

Suprafata: 3000 metri patrati

Descriere:

Glina 3000 mp desc 45m utilitati strada betonata

Pret: 10 euro

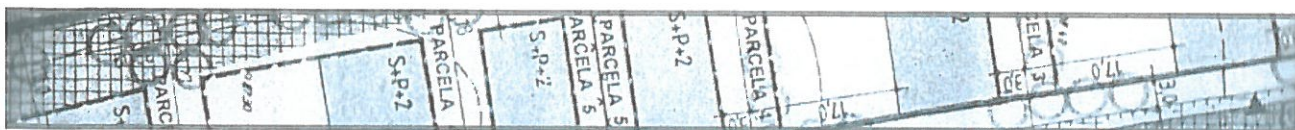
Contact

real consulting / real consulting group
Telefon 0723766663

Data listare 09 04 2013

+ mai vezi [Vanzari terenuri Ilfov](#) pe [vanzari-inchineri.ro](#)




Vanzare Teren In Glina (Ilfov)
[Vanzari terenuri](#) > [Ilfov](#) > [Glina](#) > [Vanzare teren](#)


**Terenuri
la Pădure
între case
10.500 €
lângă
București**

**Vanzare teren Glina
Judetul Ilfov**

Suprafata: 2800 metri patrati

Descriere:

Particular, vand teren intravilan comuna Glina la iesirea spre Balaceanca 10E/mp neg

Pret: 10
Contact

 Rosu Constantin
 Telefon: 0737401928

Data listare: 23 04 2012

 + mai vezi: [Vanzari terenuri Ilfov pe vanzari-inchirieri.ro](#)

[Prezentare proprietate](#)[Galerie foto](#)[Proprietar](#)[Google Map](#)

Vanzare Teren intravilan - Glina, Ilfov

[← ANUNTUL PRECEDENT](#)[ANUNTUL URMATOR →](#)**Glina - Cod anunt: 12224**

Teren intravilan in Glina, Ilfov cu toate utilitatile apa, canalizare, curent electric Sunt disponibile loturi de 320mp la pretul de 19€/mp.

PRET: 6.080 €**PRET/MP: 19 € / MP****Comision economisit: 152 €**

USD 9.071 RON 26.075

Caracteristici

Adresa: **Strada Mieilor, Glina**
 Suprafata teren: **320 mp**

Informatii zona

Alte detalii: Stadion, primarie, scoala generala, gradinita 5 min, la 5 min de mers cu masina de Complex Pallady (Metro, OBI, Real), metrou si tramvai.



Cumpără în rate începând de la **22 EUR / luna**

[Vezi toate imaginile →](#)Acest anunt a fost vizualizat de: **14589** ori[← ANUNTUL PRECEDENT](#)[ANUNTUL URMATOR →](#)

ANEXA 6

Descriere fotografica







