



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 loc. Navodari, jud. Constanta,
Popas III Mamaia, teren campare R1, avand nr. cadastral 2284/3,
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

Anexa 1 – contract de vanzare cumparare;

Anexa 2 – incheiere de intabulare;

Anexa 3 – extras CF emis;

Anexa 4 – plan de amplasament;

Anexa 5 – comparabile pentru teren;

Anexa 6 – descriere fotografica;

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

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-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 18.07.2013.


Director,

IVANESCU RAZVAN

3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in loc. Navodari, jud. Constanta, Popas III Mamaia, teren campare R1, avand nr. cadastral 2284/3, din patrimoniul S.C. GEMA K&M GRUP 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: teren si constructie tip vila cu regim de inaltime P+1+terasa.

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.

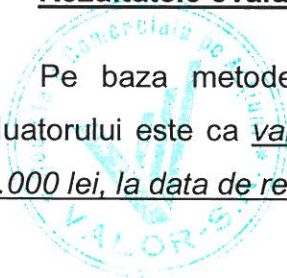
Tipul si definirea valorii raportate: Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.

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 311.000 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 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

Imobilul care face obiectul prezentei evaluari este situat in complexul Recife Residence in zona de nord a statiunii Mamaia, intre campingul Hanul Piratilor si complexul Phoenicia Holliday Resort, vis-a-vis de complexul "La Scoica Land", Navodari, popas III Mamaia, teren compare R1, ansablu vile lot 3.

Amplasamentul beneficiaza de toate utilitatile si are acces direct la DC 86.

Componenta imobiliara, conform contractului de vanzare cumparare anexat este urmatoarea :

- **Teren**

- IN EXCLUSIVITATE - intravilan cu suprafata totala de 151 mp avand nr. cadastral 2284/3.
- IN INDIVIZIUNE – intravilan cu suprafata de cca. 23 mp (cota parte indiviza de 1/9 din suprafata totala de 205 mp) cu destinatia *alee de acces*, avand numar cadastral 2284/10; evaluatorul a asimiliat valoarea acestui teren in indiviziune in valoarea terenului in exclusivitate.

- **Constructie** principala avand suprafata construita la sol de 66,38 mp, cu destinatia de locuinta individuala, regim de inaltime P+1+Terasa. Din informatiile primite la fata locului rezulta ca imobilul a fost efidicat in perioada 2004-2005. Constructia este de tip "casa cuplata" avand structura de beton si zidarie portanta; beneficiaza de finisaje medii/superioare avand in dotare tamplarie termopan, gresie, faianta etc. Cladirea este dotata cu centrala termica individuala pe gaze naturale. Mentionam ca la nivelul superior imobilul prezinta urme de infiltratii si sunt necesare unele lucrari pentru reabilitate.

Evaluatorul nu a fost in masura sa verifice functionarea unor utilitati si dotari datorita faptului ca la momentul inspectiei pe teren, imobilul era debransat de la retelele de utilitati.

Anexat se mai prezinta:

Anexa 1 – contract de vanzare cumparare;

Anexa 2 – incheiere de intabulare;

Anexa 3 – extras CF emis;

Anexa 4 – plan de amplasament;

Anexa 6 – descriere fotografica;

*

7. EVALUAREA IMOBILULUI

7.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Pentru scopul prezentei evaluari au fost selectate urmatoarele referinte de piata publicate, cu privire la proprietati imobiliare comparabile :

C1 – Casa situata in Mamaia Sat, Scd 96 mp, constructie noua, utilitati, deschidere la 2 strazi, pretul ofertei de vanzare 650 EUR/mp.

C2 – Casa pe plaja, Mamaia nord, Scd 120 mp (50mp x 1,2 x 2), constructie noua, utilitati, pretul ofertei de vanzare 560 EUR/mp.

Criterii	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Pret (EUR/mp)		650	560
CRITERII			
1. Zona	"Mamaia-Nord"	Inferior	Similara
Corectie		+ 5% (+ 32 EUR)	0
Valoare corectata		682	560
2. Finisaj	Mediu	Superior	Superior
Corectie		- 5% (- 32 EUR)	- 5% (- 28 EUR)
Valoare corectata		650	532
3. Amplasament	-	Inferior	Similar
Corectie		+ 5% (+ 32 EUR)	0
Valoare corectata		682	532
4. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		682	532
5. Suprafata desfasurata	132	96	120
Corectie		+ 5% (+ 32 EUR)	0
Valoare corectata		714	532
TOTAL CORECTII ABSOLUTE :		128 EUR	28 EUR
TOTAL CORECTII BRUTE % :		20%	5%
Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii)		714 EUR / mp	532 EUR / mp

Aceasta abordare se bazeaza pe analiza pietei in vederea gasirii unor proprietati imobiliare cu destinatie similara, 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 procentuale brute este cea mai mica (5 %) este Comparabila 2 rezultand o valoarea unitara de 532 EUR / mp.

Valoarea totala a proprietatii imobiliare la care ne referim este de :

$532 \text{ EUR / mp} \times 132 \text{ mp} = 70.220 \text{ EUR}$ echivalenta cu **311.000 lei** (valoare rotunjita), valoare propusa de evaluator pentru proprietatea imobiliara evaluata prin abordarea pe comparatii de piata directe la data de referinta a evaluarii (19.07.2013).

7.2 ABORDAREA PRIN COSTURI

7.2.1 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 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)
Mamaia Nord – Hanul Piratilor	630	Martie 2012	80
Mamaia Nord - Hanul Piratilor	625	Iunie 2012	125
Mamaia Sat – Hanul Piratilor	700	Aprilie 2013	130

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		80 EUR	125 EUR	130 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		80	125	130
2. Conditii de finantare	Cash	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		80	125	130
3. Suprafata (mp)	151	630	625	700
Corectie		- 10% (- 8 EUR)	- 10% (- 13 EUR)	- 10% (- 13 EUR)
Valoare corectata		72	112	117
4. Conditii de piata (data ofertei/eval.)	Iulie 2013	Martie 2012	Iunie 2012	Aprilie 2013
Corectie		- 5% (- 4 EUR)	- 5% (- 6 EUR)	0
Valoare corectata		68	106	117
5. Restrictii legale	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		68	106	117
6. Localizare - zonare	-	Similar	Similar	Inferior
Corectie		0	0	+ 10% (+ 13 EUR)
Valoare corectata		68	106	130
7. Topografie	Orizantal	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		68	106	130
8. Utilitati tehnico-edilitare	Apa, curent electric, etc.	Similar	Inferior	Inferior
Corectie		0	+ 5% (+ 6 EUR)	+ 5% (+ 7 EUR)
Valoare corectata		68	112	137
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		12 EUR	25 EUR	33 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		25%	10%	15%
Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
V _{teren}	112 EUR / mp			

În anexele 5.1, 5.2 și 5.3 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 este Comparabilă 2 rezultând o valoare unitară evaluată de cca. 112 EUR/mp.

Valoarea totală a terenului la care ne referim este de:

$112 \text{ EUR / mp} \times 151 \text{ mp} = 16.910 \text{ EUR}$ (valoare rotunjită), valoare careia i se aplică o marja de negociere de 10% rezultând o valoare totală de **15.220 EUR** respectiv cca. **100 EUR /mp** echivalent cu **67.400 lei**.

7.2.2 EVALUAREA CONSTRUCTIEI

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 2013, fisa nr. 19 pentru locuinta moderna parter + etaj si terasa circulabila, confort sporit, dupa cum urmeaza :

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Cost unitar (lei/mp Scd)	Depreciere fizica si economica	Valoare evaluata (lei) Suprafata de referinta 133 mp
1	Excavatii	26,54	37%	2.224
2	Umpluturi si compactari	11,55		968
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	29,98		2.512
4	Termoizolatii polistiren expandat	69,06		5.787
5	Termoizolatii polistiren extrudat	14,11		1.182
6	Izolatii, protectii, acoperis terasa	157,70		13.214
7	Beton simplu in fundatii	29,08		2.437
8	Beton armat in structura	408,70		34.245
9	Scari sipodeste din beton	20,83		1.745
10	Zidarii din caramida	410,25		34.375
11	Compartimentari gips-carton	41,94		3.514
12	Confectii metalice, balustrade	24,40		2.044
13	Trotuare si platforme dalate	20,25		1.697
14	Tamplarie metalica	17,04		1.428
15	Tamplarie din lemn	121,50		10.180
16	Tamplarie PVC termopan	213,23		17.867
17	Tencuieli exterioare	119,70		10.030
18	Placaje exterioare	37,25		3.121
19	Vopsitorii lavabile exterioare	96,84		8.114

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Cost unitar (lei/mp Scd)	Depreciere fizica si economica	Valoare evaluata (lei) Suprafata de referinta 133 mp
20	Tencuieli interioare	105,25	37%	8.819
21	Vopsitorii lavabile interioare	73,20		6.133
22	Placari cu placi de faianta	34,07		2.855
23	Pardoseli din parchet lamelar	97,21		8.145
24	Pardoseli din gresie glazurata	64,45		5.400
25	Pardoseli din gr. rez. de inghet	63,22		5.297
26	Pardoseli tip terazzo	97,34		8.156
27	Alte lucrari de constructii	48,09		4.029
28	Bransament apa-canal	87,80		7.357
29	Coloane si legaturi sanitare	51,60		4.324
30	Obiecte si armaturi sanitare	100,00		8.379
31	Bransament electric	48,00		4.022
32	Cabluri,conductori,tevi electrice	88,51		7.416
33	Aparate electrice	25,70		2.153
34	Corpuri de iluminat	39,00		3.268
35	Bransament gaze	56,90		4.768
36	Coloane si legaturi incalzire	49,20		4.122
37	Centrala termica gaze	35,20		2.949
38	Corpuri de incalzire otel	24,10		2.019
39	Termoizolatii conducte	5,70		480
40	Alte instalatii comune	18,35		1.538
41	Diverse, organizare, proiectare	369,94		30.997
TOTAL			37%	289.310

Cu privire la deprecierea constructiei, s-au avut in vedere urmatoarele :

- Depreciere fizica (Df) 10% corespunzatoare unei cladiri de locuit sau administrative in stare tehnica satisfacatoare si vechimea echivalenta de cca. 10 ani, conform ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994 coroborat cu faptul ca imobilul necesita lucrari de reparatii la etajul superior.
- Depreciere economica (Dec) 30% datorita conditiilor de vanzare fortata in actuala procedura de faliment a societatii comerciale debitoare majorata cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pietei imobiliare precum si pentru marja de negociere.
- Depreciere cumulata (Dc) $= 1 - (1 - 0,10) \times (1 - 0,30) = 37\%$.

*

Valoarea evaluata totala a constructiei la care ne referim este de 289.310 lei echivalent cu cca. 65.330 EUR (cca. 500 EUR/mp Scd) la data de referinta a evaluarii 19.07.2013.

*

$V_{proprietate} = V_{teren} + V_{constructie} = 67.400 \text{ RON} + 289.310 \text{ RON} =$

356.710 RON echivalent 80.550 EUR (valoare rotunjita)

la data de referinta a evaluarii 19.07.2013.

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii proprietatii imobiliare situate in loc. Navodari, jud. Constanta, popas III Mamaia, teren campare R1, nr. cadastral 2284/3, apartinand societatii comerciale GEMA K&M GRUP S.R.L., la data de 19.07.2013, se prezinta astfel:

Abordarea in evaluare	Valoare evaluata		Mentiuni
	RON	EUR	
Abordarea prin comparatii	311.000	70.220	Valoarea terenului in indiviziune a fost asimilata in valoarea terenului in exclusivitate
Abordarea prin costuri	356.710	80.550	

Evaluatorul considera analiza prin comparatii directe de piata cea mai relevanta si mai apropiata de adevar valoare, avand in vedere datele disponibile despre proprietati similare.

- 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 loc. Navodari, jud. Constanta, Popas III Mamaia, teren campare R1, nr. Cadastral 2284/3, apartinand societatii comerciale GEMA K&M GRUP S.R.L., conform specificatiei, este evaluata la suma de 311.000 RON, la data de 19.07.2013.



ANEXE

- 1 -

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între subsemnații:

-MUNTEANU RĂZVAN-ȘTEFAN - CNP 1790928290107, necăsătorit, domiciliat în București, sector 3, str.Rarău nr.3, bl.V69, sc.2, et.2, ap.22,

-NISTORESCU GEORGE - CNP 1730427290078, domiciliat în oraș Băicoi, str.23 August nr.39, județul Prahova, personal și în calitate de mandatar al soției **NISTORESCU ELENA-ISABELA** - CNP 2800307297280, domiciliată în oraș Băicoi, str.23 August nr.39, județul Prahova, conform procurii autentificată sub nr.2349/30.07.2007 de BNP-Pop Mihai, cu sediul în Câmpina, județul Prahova, toți **în calitate de vânzători**, și

-S.C. „GEMA K & M GRUP” SRL, persoană juridică română, cu sediul în Glina, str.Libertății nr.73, județul Ilfov, nr. de ordine în registrul comerțului J23/480/2002 din 25.03.2002, CUI 12556310 din 12.01.2000, prin **Nae Anisoara Cristina**, domiciliată în București, Sector 3, Str. Lăcrămioarei, nr. 31-33, bl. 1-2, sc. 1, ap. 2, CNP 2760726431555, împuternicită conform Hotărârii AGA nr. 4 din 02.08.2007, **în calitate de cumpărătoare**,

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Noi, **MUNTEANU RĂZVAN-ȘTEFAN** necăsătorit și **NISTORESCU GEORGE** personal și în calitate de mandatar al soției **NISTORESCU ELENA-ISABELA** vindem **S.C. „GEMA K & M GRUP” SRL** prin **Nae Anisoara Cristina**,

-imobilul situat în Năvodari, Popas III Mamaia teren campare R1 - ansamblu Vile, lot 3, **având nr.cadastral 2284/3, înscris în CF nr. 9184** (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.9184) **a localității Năvodari, județul Constanța**, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 151 mp și construcția edificată pe acesta: C1 - locuință (Parter+Etaj+Terasă), cu suprafața construită la sol de 66,38 mp, conform celor de sub P/I/1 și

-cota parte indiviză de 1/9 din terenul intravilan în suprafață totală de 205 mp - alee de acces situată în Năvodari, Popas III Mamaia teren campare R1 - ansamblu Vile, lot 10, **având nr.cadastral 2284/10, înscris în CF nr. 9188** (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.9188) **a localității Năvodari, județul Constanța**, conform celor de sub P/I/1.

Noi, vânzătorii declarăm am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor, astfel:

-eu, Munteanu Răzvan-Ștefan am dobândit terenul lot 4/2 în suprafață de 275 mp, prin cumpărare necăsătorit fiind, de la soții Gaci Anastase și Gaci Dorina și lotul 5/1 în suprafață de 275 mp de la Encioiu Mihaela Leila, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3131/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru cu sediul în Constanța, Bdul Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE 19, sc.A, ap.3, județul Constanța, drept de proprietate intabulat în CF nr.

6479 a localității Năvodari, cu încheierea nr.1770/04.02.2004 emisă de Judecătoria Constanța.

Din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3131/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru cu sediul în Constanța, rezultă că soții Gaci Anastase și Gaci Dorina, au dobândit în proprietate inițial întreg lotul nr.4, în suprafață totală de 800 mp, ca bun comun, prin cumpărare de la SC TIRO PROD SRL, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1267/05.06.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru/Constanța. Ulterior, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3130/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru, au vândut lui Ichim Dumitru, lotul nr.4/1, în suprafață de 525 mp, rămânându-le în proprietate lotul nr.4/2, în suprafață de 275 mp, pe care l-au înstrăinat soților Gaci Anastase și Gaci Dorina, prin actul mai sus menționat. S.C. TIRO PROD SRL dobândise în proprietate terenul, prin cumpărare de la SC MAMAIA SA, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1112/06.05.2003 autentificat sub nr.969/09.05.2003 la BNP-Bratu Daniel-Dumitru. Anterior, SC MAMAIA SA a dobândit terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M08 nr.9742/1999 eliberat de Ministerul Turismului/Autoritatea Națională pentru Turism București.

Din același contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3131/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru cu sediul în Constanța, rezultă că Encioiu Mihaela Leila a dobândit în proprietate terenul, ca bun propriu, prin cumpărare de la SC TIRO PROD SRL, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1266/05.06.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru, Constanța. SC TIRO PROD SRL dobândise în proprietate terenul, prin cumpărare de la SC MAMAIA SA, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1112/06.05.2003 autentificat sub nr.969/09.05.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru. Anterior, SC MAMAIA SA a dobândit terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M08 nr.9742/1999 eliberat eliberat de Ministerul Turismului/Autoritatea Națională pentru Turism București.

-noi, Nistorescu George și Nistorescu Elena-Isabela, am dobândit terenul în suprafață de 551 mp, lot nr.5/2, prin cumpărare, eu, Nistorescu George, necăsătorit fiind, de la Encioiu Mihaela Leila, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3132/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru, cu sediul în Constanța, Bd.Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE19, sc.A, ap.3, rectificat prin încheierea nr.693/27.02.2004, drept de proprietate intabulat în CF 6478 a localității Năvodari, județul Constanța, cu încheierea nr.1682/03.02.2004 emisă de Judecătoria Constanța.

Din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3132/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru, rezultă că Encioiu Mihaela Leila a dobândit inițial întreg lotul nr.5, în suprafață de 826 mp, ca bun propriu, prin cumpărare de la SC TIRO PROD SRL, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1266/05.06.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru din Constanța. SC TIRO PROD SRL dobândise în proprietate terenul, prin cumpărare de la SC MAMAIA SA, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1112/06.05.2003 autentificat sub nr.969/09.05.2003 de BNP-Bratu Daniel Dumitru. Anterior, SC MAMAIA SA a dobândit terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M08 nr.9742/1999 eliberat de Ministerul Turismului/Autoritatea Națională pentru Turism București;

- Ichim Dumitru și Ichim Irina, soți au dobândit terenul în suprafață de 525 mp lot 4/1, prin cumpărare, de la Gaci Anastase și Gaci Dorina, soți, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3130/22.11.2003



de BNP- Bratu Daniel-Dumitru, cu sediul în Constanța, Bd. Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE19, sc.A, ap.3.

Din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3130/22.11.2003, rezultă că soții Gaci Anastase și Gaci Dorina, au dobândit terenul ca bun comun, prin cumpărare de la SC TIRO PROD SRL, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1267/05.06.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru/Constanța. SC TIRO PROD SRL dobândise în proprietate terenul, prin cumpărare de la SC MAMAIA SA, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1112/06.05.2003 autentificat sub nr.969/09.05.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru. Anterior SC MAMAIA SA a dobândit terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M08 nr.0742/1999 eliberat de Ministerul Turismului-Autoritatea Națională pentru Turism București.

Ulterior, noi Munteanu Răzvan-Ștefan, necăsătorit, soții Nistorescu George și Nistorescu Elena-Isabela și soții Ichim Dumitru și Ichim Irina, am alipit terenurile deținute în proprietate, rezultând un singur corp de proprietate, deținut de noi, părțile în indiviziune și în cote de câte 1/3 pentru fiecare, compus din suprafața totală de 1626 mp, cu nr.cadastral 2284 (provenit din alipirea nr.cadastrale 958/4/4/1; 958/4/4/2, 958/4/5/1 și 958/4/5/2), apoi prin actul de lotizare autentificat sub nr. 1493/ 30.05.2006 de BNP-Mariana Iosif, cu sediul în Constanța, Str.Mircea cel Bătrân nr.86, bl.MF2, ap.3, rectificat prin încheierea de rectificare nr.7556/08.09.2006 emisă de BNP-Mariana Iosif din Constanța, am dezmembrat terenul în 10 loturi, respectiv loturile 1-9 au fost intabulate în cărți funciare distincte, cu încheierea nr.12644/07.06.2006 emisă de OCPI Constanța, iar lotul nr.10 -alee de acces- a fost intabulat cu încheierea nr.12646/07.06.2006 emisă de OCPI Constanța, asupra căruia am rămas în indiviziune și în cote părți egale de câte 1/3 pentru Munteanu Răzvan-Ștefan, cota de 1/3 pentru soții Nistorescu George și Nistorescu Elena-Isabela și cota de 1/3 pentru soții Ichim Dumitru și Ichim Irina, toți dându-și acordul la înstrăinarea și/sau ipotecarea cotei ce o dețin din lotul cu nr.cadastral 2248/10, prin declarația-convenție autentificată sub nr.2348/30.07.2007 de BNP-Pop Mihai, cu sediul în Câmpina, str. 1 Decembrie 1918 nr.12, județul Prahova.

Noi, părțile am edificat pe acest teren o locuință, în baza autorizației de construire nr.115/15.04.2004 emisă de Primăria orașului Năvodari, județul Constanța, preluată cu proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.81 din 20.04.2004 încheiat de Primăria Năvodari și a autorizației de construire nr.114/15.04.2004 emisă de Primăria Năvodari și preluată cu procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.80/20.04.2006 încheiat cu Primăria Năvodari.

Impozitele și taxele aferente imobilelor sunt achitate la zi de către noi, vânzătorii astfel cum rezultă din certificatele fiscale nr. 10927 D și 10928 D din 26.07.2007 eliberate de Consiliul Local Năvodari-DITL, iar din data autentificării prezentului contract trec în sarcina cumpărătoarei, care suportă onorariul privind perfectarea acestui act.

Conform celor de sub P/III din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.47438/25.07.2007 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, rezultă că asupra lotului nr.10 având nr.cadastral 2284/10, grevează ipotecă înscrisă în favoarea ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI, proprietatea Ichim Dumitru și Irina, pentru garantarea creditului în sumă de 66.500 EUR plus dobânzi, dobânzi penalizatoare, prime de asigurare, comisioane, taxe și orice alte cheltuieli. S-a

notat interdicția de înstrăinare, închiriere, schimb, grevare de sarcini, dezmembrare, demolare, reducere a valorii sau degradării proprietății.

Conform adresei nr.CM/RT/2536/03.08.2007 emisă de ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI, rezultă că ipoteca este înscrisă numai asupra cotei indivize de 1/9 din drumul de acces având nr.cadastral 2284/10, aferentă lotului nr.7 având număr cadastral 2284/7.

În afara celor de mai sus, imobilele sunt libere de alte sarcini, procese și servituți, nu sunt trecute în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu sunt înstrăinate sau ipotecate altor persoane fizice sau juridice, nu fac obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare, către terțe persoane, nu sunt aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu fac obiectul vreunui contract de închiriere, nu constituie sediul social sau punct de lucru al vreunei societăți comerciale, conform celor de sub P/III din extrasele de carte funciară pentru autentificare eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 49875/02.08.2007 și nr.49878/02.08.2007 noi, vânzătorii garantând pe cumpărătoare împotriva oricăror vicii sau evicțiuni, totale sau parțiale, conform art.1337 cod civil.

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilelor de către cumpărătoare, are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, fără nici o altă formalitate.

Prețul acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de **200.000 EUR** (două sute mii EUR), (în vederea taxării se exprimă suma de 200.000 EUR, la valoarea de 631.600 lei, la cursul de schimb de 1 EUR=3,1580 lei); suma de **631.600 LEI**, urmând a fi virată de către Banca TRANSILVANIA S.A. Cluj - Sucursala Bucur Obor, în contul vânzătorilor deschis la Banca TRANSILVANIA S.A. Cluj - Sucursala Lipsani nr.RO59BTRL04101201G11996XX, după prezentarea extrasului de carte funciară dar nu mai târziu de data de 17.08.2007, care dovedește înscrierea în CF a ipotecii de rangul I în favoarea creditorului Banca TRANSILVANIA S.A. Cluj - Sucursala Bucur Obor, asupra imobilului obiect al prezentului contract.

Cumpărătoarea se obligă să suporte eventualele diferențe de sumă rezultată în urma operațiunilor bancare, astfel încât vânzătorii la sfârșitul tranzacției să primească exact prețul stabilit de 200.000 EUR; extrasul de cont cu suma de 200.000 EUR constituind chitanță descărcătoare pentru îndeplinirea obligației plății prețului.

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

Avem cunoștință de sancțiunile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și Legii nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combaterea finanțării actelor de terorism, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, vânzătorii declarăm că 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.

Dacă creditorul Banca Transilvania S.A. Cluj - Sucursala Bucur Obor nu virează pretul integral al vânzării către vânzătorii cel mai târziu până la data de 17



August 2007- data limită până la care se va înscrie ipoteca de rang I în favoarea Băncii Transilvania și când se va prezenta extrasul de Carte Funciară în acest sens, intervine următorul pact comisoriu de grad IV: Contractul se desființează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără orice altă calitate prealabilă și fără a se apela la instanța de judecată.

Totodată declarăm că renunțăm expres și nu solicităm notarea pactului comisoriu de gradul IV în Cartea Funciară.

În cazul în care la data de 17 August 2007, obligația creditoarei Banca Transilvania S.A. Cluj - Sucursala Bucur Obor nu a fost adusă la îndeplinire, respectiv de a vira prețul integral al vânzării către vânzatori, cumpărătoarea se obligă să achite către vânzatori contravaloarea impozitelor achitate de aceștia în momentul autentificării prezentului contract. Scadența acestor impozite va fi pe data de 18 August 2007. În acest sens, părțile convin că prezentul contract constituie titlu executoriu la data scadenței, în conformitate cu dispozițiile art. 66 din legea 36/1995 a notarilor publici.

Cumpărătoarea se obligă ca în maxim 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris, să înceapă demersurile privind separarea furnizării/contorizării utilităților (gaz metan, apă, electricitate, telefon, etc.).

S.C. „GEMA K & M GRUP” SRL prin Nae Anisoară Cristina declarăm că am cumpărat de la numiții **MUNTEANU RĂZVAN-ȘTEFAN**, necăsătorit și **NISTORESCU GEORGE** personal și în calitate de mandatar al soției **NISTORESCU ELENA-ISABELA**, imobilele descrise mai sus, cu prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, cunoscând situația juridică și de fapt a acestora, 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: extrasele de carte funciară pentru autentificare eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 49875/02.08.2007 și nr.49878/02.08.2007; contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3131/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru cu sediul în Constanța, Bdul Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE 19, sc.A, ap.3; încheierea nr.1770/04.02.2004 emisă de Judecătoria Constanța; autorizația de construire nr.115/15.04.2004 emisă de Primăria orașului Năvodari, județul Constanța; proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.81 din 20.04.2004 încheiat de Primăria Năvodari; autorizația de construire nr.114/15.04.2004 emisă de Primăria Năvodari; procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.80/20.04.2006 încheiat cu Primăria Năvodari; contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3132/22.11.2003 de BNP-Bratu Daniel-Dumitru, cu sediul în Constanța, Bd.Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE19, sc.A, ap.3; încheierea de rectificare nr. 693/27.02.2004; încheierea nr.1682/03.02.2004 emisă de Judecătoria Constanța; contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3130/22.11.2003 de BNP- Bratu Daniel-Dumitru, cu sediul în Constanța, Bd. Al. Lăpușneanu nr.72, bl.LE19, sc.A, ap.3; certificatele fiscale nr. 10927 D și 10928 D din 26.07.2007 eliberate de Consiliul Local Năvodari-DITL; declarația-convenție autentificată sub nr.2348/30.07.2007 de BNP-Pop Mihai, cu sediul în Câmpina, str. 1 Decembrie 1918 nr.12, județul Prahova; adresa nr. CM/RT/ 2536/03.08.2007 emisă de ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI

Subscrisa, cumpărătoare prin reprezentant ne obligăm să înregistrăm bunul în 30 zile în evidențele fiscale ale Direcției Taxe și Impozite Locale..

Subscrisa, cumpărătoare prin reprezentant suntem de acord și solicităm înscrisura prezentului act în cartea funciară a Biroului de Carte Funciară din cadrul O.C.P.I., iar subsemnatul notar public, solicit în conformitate cu prevederile art.56 din Legea nr.7/1996, modificată și completată, înscrisura prezentului act în cartea funciară a Biroului de Carte Funciară din cadrul O.C.P.I.

Noi, părțile contractante declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificarea lui întrucât exprimă voința noastră astfel că în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare-cumpărare nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat și dactilografiat, astăzi data autentificării, la Biroul Notarilor Publici Asociați-Georgeta Enciu, Silvia Secula, Dan Tătaru, Florin Bivolaru din București str. Grigore Alexandrescu nr.39, sector 1, în opt exemplare din care șapte s-au eliberat părților.

VÂNZĂTORI,

personal și prin mandatar

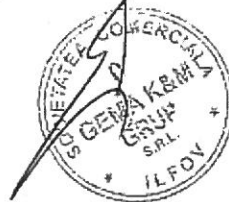
Am cumpărat conștient și senin

Am citit, am înțeles, suntem

CUMPĂRĂTOARE,

prin reprezentant

Am cumpărat conștient și senin





ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
BIRoul NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
GEORGETA ENCIU, SILVIA SECU
DAN TĂTARU, FLORIN BIVOLARU

Sediu: București str. Grigore Alexandrescu nr. 39, sector 1.
Nr. AVP 1812

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2796
Anul 2007 Luna AUGUST Ziua 03

În fața mea, **DAN TĂTARU** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **MUNTEANU RĂZVAN ȘTEFAN** - CNP 1790928290107, domiciliat în București, sector 3, str. Rarău nr. 3, bl. V69, sc. 2, et. 2, ap. 22, identificat cu CI seria RR nr. 441015 eliberată de SPCEP S3 biroul nr. 1 la data de 28.03.2007,

- **NISTORESCU GEORGE** - CNP 1730427290078, domiciliat în oraș Băicoi, str. 23 August nr. 39, județul Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 556314 eliberată de SPCLEP Băicoi la data de 19.05.2005, personal și în calitate de mandatar al soției **NISTORESCU ELENA-ISABELA** - CNP 2800307297280, domiciliată în oraș Băicoi, str. 23 August nr. 39, județul Prahova, conform procurii autentificată sub nr. 2349/30.07.2007 de BNP-Pop Mihai, cu sediul în Câmpina, județul Prahova,

- **NAE ANISOARA CRISTINA**, domiciliată în București, Sector 3, Str. Lacramioarei, nr. 31-33, bl. 1-2, sc. 1, ap. 2, legitimată cu CI seria RX nr. 079818 emisă de Secția 11 la data de 11.11.1998, CNP 2760726431555, în calitate de reprezentantă a **S.C. „GEMA K & M GRUP” SRL**, persoană juridică română, cu sediul în Glină, str. Libertății nr. 73, județul Ilfov, nr. de ordine în registrul comerțului J23/480/2002 din 25.03.2002, CUI 12556310 din 12.01.2000, conform Hotărâre AGA nr. 4 din 02.08.2007,

care, după ce au citit actul și au declarat că au înțeles conținutul acestuia, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

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

S-a perceput onorariul de 6780,62 lei, din care 1082,62 lei TVA conform OP nr. 26/03.08.2007.

S-a achitat suma de 14632,00 RON conform chit. nr. 432/07 reprezentând impozitul pe venitul obținut din tranzacțiile imobiliare (din care suma de 5852,80 ron, reprezentând cota de 40% pentru bugetul consolidat al statului, suma de 7316,00 ron, reprezentând cota de 50% pentru bugetul local, suma de 1463,20 ron, reprezentând cota de 10% pentru ANCP) pentru contribuabilii Munteanu Răzvan-Ștefan; Nistorescu George; Nistorescu Elena-Isabela.

NOTAR PUBLIC,



A.C.



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Dosarul nr. 51418 / 06.08.2007

INCHEIERE Nr. 51418

Registrator CALATORU LUMINITA

Asistent - registrator GREAVU ANCA

Asupra cererii introduse de BNP TATARU DAN privind INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE SI IPOTECA, si in baza documentelor atasate:

- contract de ipoteca nr. 2497/03.08.2007 emis de BNP TATARU;
- contract vanzare-cumparare nr. 2796/03.08.2007 emis de BNP TATARU;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 2,195.20 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta BNP nr. 0032513/03.08.2007 in suma de: 732.00 lei,
- chitanta BNP nr. 432/03.08.2007 in suma de: 1,463.20 lei,

pentru serviciul: 9P11AI, 11P1IIP

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 2284/3 in suprafata masurata de 151 MP (din acte 151 MP), teren si constructie C1 - locuinta cu supraf.construita de 66,38 mp - LOT 3 inscris in cartea funciara cu numarul 9184 a unitatii administrativ teritoriale Navodari, proprietatea lui MUNTEANU RAZVAN STEFAN de sub B.1, NISTORESCU GEORGE SI ELENA ISABELA de sub B.2 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare ca bun propriu in favoarea: SC GEMA K & M GRUP SRL sub B.3 din cartea funciara cu nr. 9184/Navodari;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA garantarea creditului de 631600 Ron plus dobanzi aferente si alte sume

interdictia de instrainare grevare schimb dezmembrare inchiriere demolare construire in favoarea: BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ-SUCURSALA BUCUR OBOR BUCURESTI sub C.1 din cartea funciara cu nr. 9184/Navodari;

Prezenta se va comunica partilor.

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 circumscripția in care se afla imobilul.

Data la data de 09.08.2007

Registrator,
CALATORU LUMINITA

Asistent - registrator,
GREAVU ANCA



Nr. cerere	51418
Ziua	09
Luna	08
Anul	2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 9184
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 9184)

Comuna/oras/municipiu Navodari

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD. 2284/3	Adresa: Navodari, Obsevatii: Popas III Mamaia teren campere R1 - ansamblu Ville Descriere: teren si constructie C1 - locuinta cu supraf.construita de 68.38 mp - LOT 3	masurata 151 MP (din acte 151 MP)	parcela desprinsa din AI1 a CF 6479 aleea de acces inscrisa in CF 9186

Cartea funciara cu nr. 9184
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 9184)

Comuna/oras/municipiu Navodari

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3	SC GEMA K & M GRUP SRL PROPRIETATE cu titlu de cumparare pe bun propriu, cf. act 51418/2007	

Cartea funciara cu nr. 9184
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 9184)

Comuna/oras/municipiu Navodari

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ-SUCURSALA BUCUR OBOR BUCURESTI IPOTECA garantarea creditului de 831800 Ron plus dobanzi aferente si alte sume interdictia de instrainare grevare schimb dezmembrare inchiriere demolare construire , cf. act 51418/2007	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent-Registrator,
GREAVU ANCA



Cartea funciara cu nr. 9184
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 9184)





[Înapoi la Rezultate](#)
[Acasă](#)
[Imobiliare](#)
[Pământ](#)

[< Anterior](#)
[Următorul >](#)

Vand loturi teren , zona Mamaia Nord- Hanul Piratilor — Năvodari

L 80,00

Preț

05 Mar 2012

Data Postării

Anonim

Năvodari, Constanta, România

MAMAIA NORD

 **0761671149**

Răspundeți la anunț

Adaugă detalii

Mamaia Nord, teren intravilan, zona complex Hanul Piratilor, suprafata teren -630 mp, cu deschidere -25 ml la strada pietruita D25, situat in al 2-lea rind de la B-dul Mamaia Nord, pe partea cu marea, in cartier rezidential, utilitati la hotarul terenului, gaze, curent, apa, canalizare, proprietate, liber de constructii, pret 80 euro/ mp. Va asteptam. Cu mai multe detalii la tel. 0723 335 971, 0761 671 149 sau [www. case-navodari.ro](http://www.case-navodari.ro), www.imobile-navodari.ro

 [Adăugare la favorite](#)

 [Partajează acest anunț](#)



[< Anterior](#)
[Următorul >](#)



[Postați un Anunț Gratuit](#)

[Înapoi la Rezultate](#) [Acasă](#) [Imobiliare](#) [Pământ](#)
[< Anterior](#) [Următorul >](#)

Mamaia Nord - 2 loturi, 625 mp fiecare. — Constanța


L 125

Preț

29 Iun 2012

Data Postării


Adaugă detalii

Hanul Piratilor - Primul rand la mare, doua loturi a 625 mp fiecare, deschidere de 20 lot. Ideal constructii civile sau rezidentiale, locatie deosebita. Aproape de Statiunea Mamaia si Mamaia Nord. Pretul este de 125 Euro/MP. Pentru mai multe detalii contactati consilierul imobiliar Larisa Sotnic si comunicati-i id-ul ofertei nr. 59374.

[Adăugare la favorite](#)
[Partajează acest anunț](#)


ClassImobiliare

Constanța, Constanta, România

Mamaia Nord

Mamaia Nord

[Alte anunțuri ale utilizatorului](#)
0722283882
[Răspundeți la anunț](#)

[Vizualizează harta mărită](#)



[Postați un Anunț Gratuit](#)

[Înapoi la Rezultate](#)
[Acasă](#)
[Imobiliare](#)
[Pământ](#)

[Următorul](#) >

De vanzare Teren Mamaia Sat Hanul Piratilor Plaja Kazeboo 700m intravilan — Constanța



L 500
 Preț

11 Apr 2013
 Data Postării



[Adaugă detalii](#)

Teren de vanzare 700m cu 30m deschidere cu posibilitatea impartirii in 2 loturi de 350m cu 15m deschidere. Situată la plaja kazeboo in zona mamaia sat, al doilea lot de la mare cu toate facilitatile si utilitatile. Intravilan 90 mii eur.

Anonim

Constanța, Constanta, România

Plaja Kazeboo - Mamaia Sat

+40724245618

[Răspundeți la anunț](#)



[Vizualizează harta mărită](#)

Exclusivitate! Intrare Mamaia Sat casa 3 camere

Mamaia Sat

63.000 EUR Preț negociabilÎn rate începând de la 1.460 RON/Lună - [vezi detalii](#)

Proprietate reprezentată exclusiv de CENTRU IMOBILIAR

Suprafața utilă: 80 mp Suprafață teren: 260 mp An construcție: 2013

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#) [Informații credite](#)


1 - 4 din 7

[mai multe imagini](#)**Detalii**

Exclusivitate! Intrare Mamaia Sat - casa cu living, 2 dormitoare, baie, bucatarie, 2 terase, constructie BCA, an 2013, suprafata construita 80 mp, suprafata totala teren 260 mp cu deschidere de 12-24 m la 2 strazi, aproape de mare, acte in regula, dispune de utilitati: gaze, apa curent. Pret 63.000 euro negociabil

Caracteristici

• Nr. camere:	3	• Suprafață teren:	260 mp
• Suprafața utilă:	80 mp	• Nr. fronturi:	2
• Suprafața construită:	---	• Front stradal:	12 m
• Suprafața desfășurată:	---	• Învelitoare acoperiș:	---
• Nr. bucătării:	1	• An construcție:	2013

Date contact

CENTRU IMOBILIAR

Constanța, Bdul Mamaia nr 52

**Contactează prin telefon**

[Clică pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

☎ Nu uita să spui că ai văzut anunțul X6R501002 pe Imobiliare.ro

[Contactează prin email](#)

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

☐ Trimite-mi o copie a mesajului

Trimite

[Urmărește proprietatea](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

[Tipărește](#)

[Salvează anunț](#)

Do you have a question?**Latest questions and answers**

as dori sa cumpar o garsoniera pt fetita mea in Bucuresti Va dau eu un exemplu de o tara f dezvoltata unde legea o... (acum 17 ore)

as vrea sa cumpar un ap nou de la dezvoltator in penfena Be the first to answer...

Bucuresti sau Bacau?? Locuiesc in strainatate si ma gindesc Bucuresti dar ce perspective are bacaul? doru... (acum 18 ore)

Buna ziua, mam interesat sa cumpar un apartament la Be the first to answer

Casa pe plaja Mamaia Nord primul rand la mare

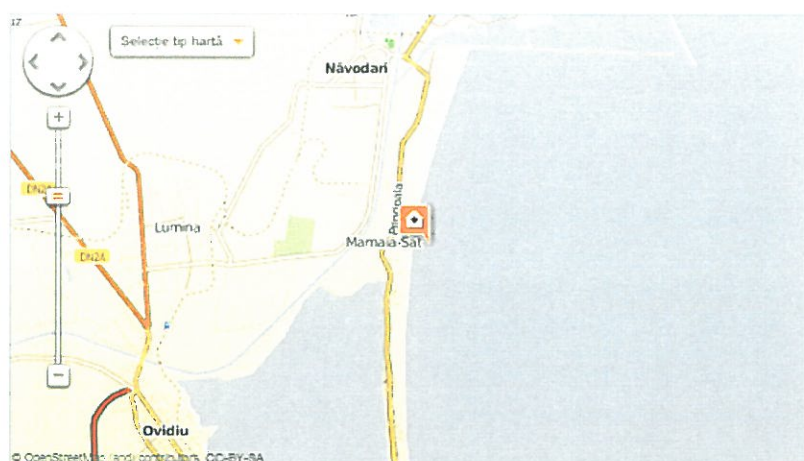
Mamaia, zona Nord

Mamaia Nord

67.000 EUR - Comision: 2%In rate începând de la 1.553 RON/Lună - [vezi detalii](#)

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția EUROCLAS REAL ESTATE S.R.L.

Suprafața utilă: 50 mp Suprafața teren: 100 mp Regim înălțime: P-1E An construcție: 2013 (finalizată)

[Prezentare](#)[Poziționare pe hartă](#)[Informații credite](#)**Detalii**

Casa pe plaja constructivă 2013 ideal casa de vacanță, suprafața teren 100 mp, construit 50 mp, primul rand la mare.

Caracteristici

Nr. camere:	2	Suprafața teren:	100 mp
Suprafața utilă:	50 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafața construită:	50 mp	Front stradal:	10 m
Suprafața desfășurată:	---	Învelitoare acoperiș:	Tabla
Nr. bucătării:	1	An construcție:	2013 (finalizată)

Date agenție/agent

EUROCLAS REAL ESTATE S.R.L.



GRECU CONSTANTIN
BROKER IMOBILIAR
Constanța, Bd. Alexandru
Lapusanu NR. 111 B1 AL1,
Sc.B Ap 24

**Contactează prin telefon**[click pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X62J01008 pe Imobiliare.ro

[Contactează prin email](#)Numele tău: Telefonul tău: Email-ul tău:

Mesajul tău:

☐ Trimite-mi o copie a mesajului
Trimite[Urmărește proprietatea](#)[Trimite unui prieten](#)[Raportează oferta incorectă](#)[Tipărește](#)[Salvează anunț](#)

Do you have a question?

ANEXA 6

Descriere fotografica







