

RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea valorii de piata pentru bunuri
Imobile (cladiri) din patrimoniul
ASOCIATIEI PRIETENII STRAUBING
RAMNICU VALCEA**

Elaborat de:

Expert Evaluator

OPREA VALENTIN



Oprea Valentin
Membru ANEVAR nr. 14881

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE - "Cladiri" situat in
Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea, din patrimoniul
ASOCIATIA PRIETENII STRAUBING - Ramnicu Valcea -
In faliment -**

Client:

Asociatia Prietenii Straubing - Ramnicu Valcea;
CUI 8350575

Sediul:

Municipiul Rm. Valcea, Str. Straubing, nr. 41 Jud.
Valcea

Raportul de evaluare a fost intocmit in urma
selectiei de oferte confirmate prin procesul verbal
al Adunari Generale Creditorilor nr 592 din data
de 23.04. 2019

EVALUATOR OPREA VALENTIN

Sediu: str. Hispania nr. 28 A, Sector 2, Bucuresti

Tel/Fax: 0744.75.88.71; 021.311.20.81

**Bunurile evaluate din Patrimoniul
Asociatiei Prietenii Straubing - Ramnicu
Valcea**

**Imobil compus din constructie cu regim de
inaltime Sp+P+E cu o suprafata utila de
167,28 mp si constructie cu regim de
inaltime Sp+P+E+M in suprafata utila de
481,31 mp, situate in Ramnicu Valcea,
Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.**

2. DECLARAREA VALORII

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA -
Abordarea prin Cost**

**Imobil compus din constructie cu regim de
inaltime Sp+P+E cu o suprafata utila de
167,28 mp si constructie cu regim de
inaltime Sp+P+E+M in suprafata utila de
481,31 mp, situate in Ramnicu Valcea,
Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.**

Valoarea nu contine TVA

LEI

EURO

**Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E
cu o suprafata utila de 167,28 mp situat in Ramnicu Valcea,
Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.**

142.100

30.100

Oprea Valentin

Membru ANEVAR nr. 14881

Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E+M in suprafata utila de 481,31 mp situat in Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.	394.120	83.500
--	----------------	---------------

TOTAL Imobile din patrimoniul Asociatiei Prietenii Straubing - Ramnicu Valcea	536.220	113.600
--	----------------	----------------

3. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
----------------------------	--------------------------

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata , pentru valorificarea in
procedura prev de Legea 85/2014

Data de referinta a evaluarii
Curs de schimb BNR la data de referinta:
Inspectia proprietatii:

18.07.2019
1 EURO = 4,72 lei (curs mediu BNR)
mai.19

4. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE

Imobil compus din constructie cu regim de inaltime
Sp+P+E cu o suprafata utila de 167,28 mp si
constructie cu regim de inaltime Sp+P+E+M in
suprafata utila de 481,31 mp, situate in Ramnicu
Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea, in
patrimoniul Asociatiei Prietenii Straubing - Ramnicu
Valcea conform contractului de vanzare cumpararea
autenticat prin incheierea nr. 2202 din 29.06.1999.
Mentionez ca in contractul de vanzare cumparare se
face referire la faptul ca terenul aferent constructiilor
nu face obiectul documentului de proprietate.

5. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA

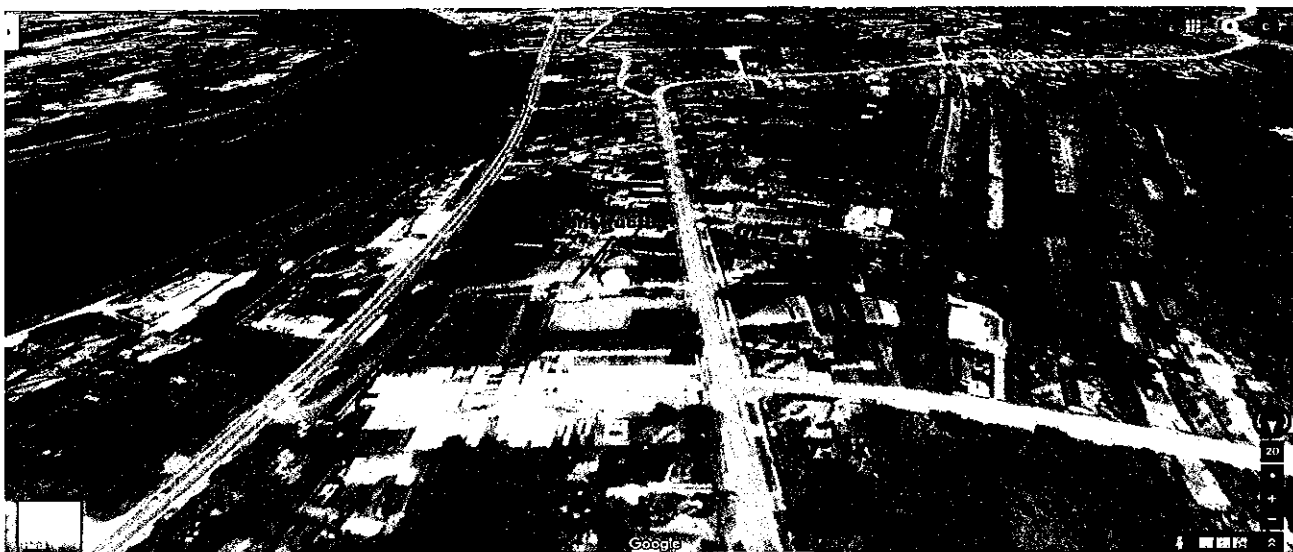
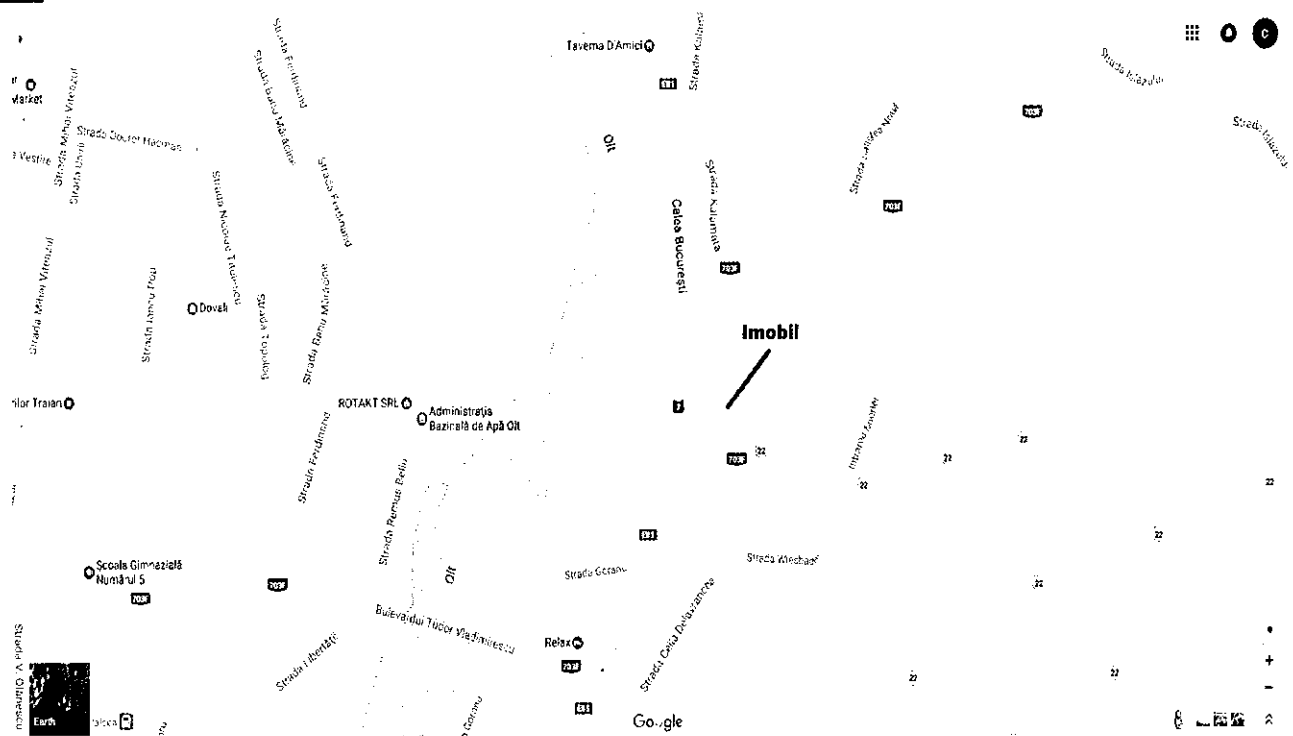
Constructiile sunt identificate prin planurile
cadastrale de amplasament si delimitare, vizate de
OCGC Valcea, sub nr. 6066/1999.

6. SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI

In imobil s-au desfasurat activitati medicale. Astfel
imobilul era folosit ca si cabinet medical, avand atat
cabinele pentru consultatii, cat si laborator de
analize. In prezent este folosit un spatiu dintr-o
cladire ca farmacie.

7. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

- ☒ **Zona de amplasare:** Urbana , situate astfel: Zona periferica a Mun. Rm. Valcea, (zona Goranu)
- ☒ **Artere importante de circulatie in apropiere:** Calea Bucuresti, Bd. Tudor Vladimirescu, Str. Wiesbaden
- ☒ **Caracter edilitar al zonei/ Utilitati:** Energie Electrica, apa, gaze, locuri de parcare, parc, scoli etc
- ☒ **Grad poluare orientativ (rezultat din observatiile sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator pentru noxe):** Absenta poluarii
- ☒ **Ambient:** zona de amestec comerciala / rezidentiala



Concluzie privind zona de amplasare: Amplasare favorabila, Poluare destul de redusa

8. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR DE BAZA

- ☒ Zona de amplasare: zona periferica a Municipiului Rm. Valcea
- ☒ Anul PIF: conform Fiselor pentru fiecare constructie in parte
- ☒ Caracteristici: conform Fiselor pentru fiecare constructie in parte

Constructia cu regim de inaltime S+P+Et in sup. de 167,60 mp este construita in anul 1997 pe fundatii continue cu cuzinet de armare cu suprastructura din zidarie caramida cu stalpisor de armare la colturi, placa beton intre etaje sarpanta lemn cu invelitoare tabla tip Lindab. La interior are finisaje superioare cu vopseluri ultralavabile, pardoseli cu vopsea epoxidica si gresie. Placari ceramice se mai gasesc si pe pereti, aceasta cladire fiind utilizata ca laborator de analize sansevne. Tamplaria este din PVC cu geam termopan, finisajul exterior - anvelopat cu polistiren de 5 cm si vopsea structurata. Pentru accesul la etaj constructia este prevazuta cu scara exterioara. Constructia in sup de 481 mp a fost finalizata in anul 1997 construita pe fundatii continue din beton armat cu cuzinet armat la partea superioara, cu un subsol partial din beton in sup. de 18 mp, cu suprastructura din grinzi beton cu zidarie BCA, tencuieli driscuite la exterior, cu strop ciment soclu beton, cu finisaje la interior - tencuieli driscuite gletuiri, pereti rigips I, lavabila, prevazuta cu instalatie de incalzire cu centrala termica si radiatoare otel (la momentul inspectiei aceasta era defecta sparte tevi calorifere, etc) pardoseli din beton scivisit parchet laminat si gresie la bai. Acoperisul are sarpanta din lemn cu invelitoare tabla galvanizata cu izolatie in zona mansardata. Tamplaria este din PVC cu geam termopan. La aceasta cladire a mai fost adaugata o constructie parter denumita "receptie" constructie realizata pe schelet metalic cu fundatii beton, cu suprastructura din teava rotunda si rectangulara, cu inchideri perimetrare din tamplarie aluminiu cu geam termopan, acoperis metalic cu sarpanta lemn si invelitoare tabla galvanizata - finisaje interioare cu vopsitorie si tavan din rigips caserat. Cladirea deserveste mai multe cabinete medicale si o farmacie. Exceptand doua camere la parter care sunt inchiriate unei farmacii in celelalte spatii nu se desfasoara activitate si sunt in conservare

Concluzie privind zona de amplasare: Amplasare periferica a Municipiului Rm. Valcea (zona Goranu) zona rezidentiala/comerciala imobil vechi.

9. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei si subpietei

Natura zonei

Oferte de imobile similare

Cererea de imobile similare
Echilibrul pietei (raport cerere/oferta)

Preturi in zona pentru proprietati similare

Chirii in zona pentru proprietati similare

Piata Proprietatilor imobiliare / rezidential

Zona rezidentiala/ comerciala/ oraseneasca; Din punct de vedere edilitar: zona cu mici posibilitati de dezvoltare ; Din punct de vedere economic: zona periferica a Municipiului Rm. Valcea, Goranu

In crestere

**In scadere
Dezechilibru relativ**

Minim:7 Euro/mp; Maxim: 30 Euro/mp (pentru terenuri in functie PUZ deschidere forma);Minim:250 Euro/mp; Maxim: 800 Euro/mp (pentru constructii, in functie de finisaje)

Minim: 5 Euro/mp; Maxim: 10 Euro/mp

În ultimii doi ani, piața imobiliară din Râmnicu Vâlcea a cunoscut o creștere considerabilă. Proiectele pentru următoarea perioadă anunță o redresare importantă a acestui domeniu, pentru că specialiștii în domeniul construcțiilor au planuri mari în ceea ce privește acest oraș. Bulevardul Dem Rădulescu s-a dezvoltat încă de la începutul acestui an, zona Kaufland are, practic, o nouă înfățișare, mulțumită construirii unui nou bulevard și a proiectului pentru un nou supermarket, iar în anii următori se estimează apariția mai multor clădiri noi pentru birouri în zona Libertății.

Mai mult decât atât, locuitorii orașului și-au făcut planuri mari, existând o cerere mare în ceea ce privește construcția de noi case și amenajarea terenurilor din zona metropolitană. Trendul este, așadar, unul bun și promițător. Dacă în orașe în plină expansiune prețurile pentru un metru pătrat au tot crescut cu fiecare an care a trecut, în Râmnicu Vâlcea putem vorbi doar de un ritm în plină dezvoltare al tranzacționării, nicidecum de o scumpire a locuințelor, așadar vei găsi și în acest an apartamente de închiriat în Vâlcea la un preț foarte accesibil. Nu este și cazul Clujului, un oraș care s-a dezvoltat enorm în ultima perioadă, în care prețul apartamentelor și al caselor a crescut cu aproximativ 18%, adică au ajuns la 818 euro pe un metru pătrat construit. Și Timișoara a cunoscut o creștere, adică locuințele s-au scumpit cu 4 procente, în vreme ce Brașovul...

Analizistii imobiliari au observat un flux crescut de cerințe în Râmnicu Vâlcea pentru apartamente cu un cost de până la 40.000 de euro, situate la etajele 1, 2 sau 3, pe care le-au achiziționat cu un ajutor primit de la bancă, prin programul de creditare de Prima Casă. Vâlcenii au fost interesați de zona Kaufland, unde se află un cartier rezidențial nou care le pune la dispoziție suprafețe utile generoase de până la 120 de metri pătrați. Majoritatea celor dispuși să investească în domeniul imobiliar și-au îndreptat atenția către ansamblul rezidențial Central, unde puterea de creștere a crescut cu peste 50%, în vreme ce pentru blocurile din Dem Rădulescu și-au mai pierdut din interes în ultimele luni. Se pare că vâlcenii preferă să fie mai aproape de instituțiile publice și punctele de interes ale orașului, care sunt concentrate în centru.

Râmnicu Vâlcea se situează pe locul 6 în țară în statisticile care arată ce zone atrag cei mai mulți rezidenți noi. Acest fapt se datorează, în primul rând, curățeniei orașului, pe care o poți sesiza încă de la intrarea în localitate. Oportunitățile de carieră au crescut și ele în ultima perioadă, ceea ce face ca tot mai mulți români să renunțe la agitația unui oraș mare și să se mute aici. Un alt avantaj major al orașului este construirea unui nou bulevard, care face ieșirea către București mult mai accesibilă, deci mai utilă pentru cei care au nevoie de o infrastructură bine pusă la punct pentru afacerile lor.

Poate aceste aspecte îi motivează pe investitorii în imobiliare să ridice noi clădiri în Râmnicu Vâlcea și, astfel, să readucă orașul pe harta unei Români în plină ascensiune.

Concluzii si tendinte privind piata proprietatii: În Ramnicu Valcea a fost consemnată in ultima perioada o crestere a prețurilor. Se prevede o stagnare a prețurilor.

10. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL

Standardele de Evaluare ANEVAR

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Implementare

SEV 103 - Raportare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

11. ANALIZA DATELOR

11.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare
CMBU este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care are ca rezultat cea mai mare valoare.
CMBU este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: CMBU a terenului liber si CMBU a terenului construit

CMBU a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii: sa fie permisiva legal, sa fie posibila fizic, sa fie fezabila financiar si sa fie maxim productiva. Tinand cont de aceste considerente, CMBU va fi determinata in situatia terenului construit.

Tinand cont de tipul constructiilor si a dotarilor aferente proprietatilor evaluate si de amplasarea acestora, CMBU posibila pentru proprietatile analizate este cea de **1. Utilizare a spatiului conform destinatiei initiale clinica medicala si laborator analize** **2. Utilizare alternativa - inchirierea ca spatii de birouri sau locuinta. Este fezabila din punct de vedere financiar, pentru cel care detine si terenul.**

Fiecare din aceste utilizari vor fi analizate prin prisma celor 4 principii care definesc notiunea de CMBU. Astfel, Utilizarea ca si teren liber nu indeplineste conditia de dezabilitate financiara, iar utilizarile pentru scopul 1 descrise mai sus sunt in fapt cele ce se realizeaza in prezent, fiind cele mai accesibile (utilizarea 1). In aceste conditii, la valoarea de vanzarea acestui imobil se va lua in considerare eficienta acestei activitati.

11.2 Evaluarea proprietatilor

Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informatii): Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita mai jos, conform Standardelor Internationale de Evaluare. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele metode: Metoda costurilor, Metoda de randament, Metoda comparatiilor, determinarea valorii de reconstructie, metoda costului de inlocuire net. Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de evaluator si prin reconciliere lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse: documentarea, pe baza informatiilor furnizate de beneficiarul lucrarii si debitoare, inspectia amplasamentelor si aprecierea starii tehnice a acestora; stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare, intreaga procedura de evaluare fiind conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Evaluarea terenurilor s-a realizat prin aplicarea : metodei comparatiilor de piata

- ✧ La baza evaluarii a stat analiza CMBU, precizata mai sus;
- ✧ Evaluarea a avut la baza informatiile de piata pentru preturile de vanzare la proprietati similare;
- ✧ Evaluarea a luat in considerare caracteristile fiecarui teren ce tin de amplasare, posibilitati de acces, existenta sa nu a fronturilor stradale, etc.;

Evaluarea constructiilor s-a realizat prin determinarea valorii de reconstructie si prin determinarea valorii de randament.

Stabilirea **valorii de reconstructie** a fost stabilita prin utilizarea "Cataloagelor Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire " IROVAL 2012, actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul coeficientilor de indexare elaborat de MLPAT, rezultand valoarea ramasa actualizata, prin estimarea deprecierei cumulate.

Estimarea deprecierei cumulate: Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii, analizandu-se separat fiecare cauza a deprecierei, cuantificandu-se si apoi totalizandu-se o suma globala.

Stabilirea uzurii fizice: Gradele de uzura s-au stabilit pe elementele componente respectiv: structura de rezistenta, finisaje, pardoseli, instalatii electrice si / sau sanitare, etc, luandu-se in considerare aspecte de ordin general, din care amintim: durata de viata consumata pentru structura de rezistenta, starea finisajelor, durata normata a acestora, data ultimelor refaceri, starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, data executarii acestor lucrari, etc. Nivelul acestor uzuri s-au calculat pe baza Normativului P135-1999. Uzura fizica determinata pentru fiecare constructie in parte, este prezentata in **Fisele bunurilor imobile - constructii, anexate la raportul de evaluare.**

Deprecierea din cauze externe: Acest tip de depreciere a fost luat in considerare si se datoreaza in primul rand caracteristicilor pietei imobiliare , pentru care cererea de piata mai mare decat oferta (pentru proprietati amplasate similar cu cele evaluate in prezentul raport), cu conditii de finantare scazute si a neutilizarii proprietatilor pentru destinatiile pentru care au fost construite. Astfel, s-a tinut cont de pierderea de valoare datorata amplasarii cladirilor (corectandu-se valoarea tehnica cu o depreciere, astfel incat valoarea ramasa sa fie la nivelul valorilor unitare de piata pentru tipurile de cladiri analizate) . Fata de aceste considerente, deprecierea pentru cauze externe se situeaza intre 15%-30%. Deprecierea externa a fost calculata pentru fiecare constructie in parte, astfel cum rezulta din fisele bunurilor imobile anexate la raport.

Deprecierea Functionala: Este cauzata de un defect al structurii , materialelor proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare si cu majoritatea cerintelor privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii . O cladire , care era adecvata functional la momentul construirii , poate deveni inadecvata sau mai putin atractiva pe masura ce standardele cerintele constructive (arhitectura instalatii utilizare etc), materialele de constructii se schimba. Acest tip de depreciere a fost luat in considerare si se datoreaza in primul supra dimensionarii si compartimentarii la imobilul de 481 mp , si a compartimentarii si a incarcaturii nozocomiale (laborator analize sange culturi bacteriologice), pentru CMBU trebuiesc facute ajustari chiar daca pastreaza obiectul de activitate).

Metoda de evaluare prin comparatia vanzarilor se bazeaza pe faptul ca proprietatea de evaluateste comparata cu cu preturile de vanzare(sau cu cotatele, sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii, pe baza elementelor de comparatie. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata. Acesta metoda sa utilizat la determinarea valorii intregii proprietati (teren si constructie) Tabel nr. 1

Metoda de randament utilizata pentru evaluarea intregii proprietati a condus la determinarea valorii de randament prin **Metoda capitalizarii directe**. **Rata de capitalizare** adoptata in aplicarea acestei metode, a fost stabilita de evaluator tinand cont de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind tranzactii de proprietati imobiliare, de scopul evaluarii si cerintele destinatarului, precum si de faptul ca proprietatile in discutie sunt utilizate partial, astfel incat au fost utilizate rate de capitalizare cuprinse intre 6% - 12%. Rata de capitalizare este un multiplicator de venit determinat de piata

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii directe este : $V =$

V_{br} / c ; unde c = rata de capitlizare; V_{br} = venit brut anual reproductibil

ABORDAREA PRIN COMPARATIE	Valoare piata prin metoda Comparatia Vanzarilor	
	LEI	EURO
Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E cu o suprafata utila de 167,28 mp situat in Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.	142.100	30.100
		Tabel nr .1
Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E+M in suprafata utila de 481,31 mp situat in Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.	394.120	83.500
		Tabel nr. 2

12. DEFINITII, IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE

VALOAREA DE PIATA

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

IPOTEZE

Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de plicare, s-au facut avand in vedere statutul actula al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia

Abordarea prin comparatia vanzarilor evaluatorul trebuie sa ia in considerare care sunt drepturile de propritatie evaluat, pentru a se asigura ca sunt identice cu cele asociate cu proprietatile comparabile . In caz contrar, sunt necesare corectii adecvate asupra vanzarilor comparabile.)

Abordarea pe baza de Costuri s-a facut prin metoda "Costului de inlocuire/ reconstructie , conform Catalogului Prof. Corneliu Schiopu "Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire, editata la Editura IROVAL 2018

La elaborarea lucrarii au fost luate in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii , utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte.

Imobilul a fost vizionat de catre evaluator in 2017 , dar pentru acest nou raport evaluatorul sa bazat pe afirmatiile lichidatorului judiciar prin care afirma ca imobilele sunt in aceeaasi stare ca la vizionarea evaluatorului (nu au fost aduse imbunatatiri constructiilor), iar beneficiarul a pus la dispozitie documentatie cadastrala care sa permita o identificare mai precisa a bunului ea fiind facuta si faptic pe teren.

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se efectua verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate este valabil dar nu poate preciza daca imobilul evaluat este sau nu grevat de sarcini.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiuate in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane.

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

IPOTEZE SPECIALE

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

Prezentul raport sau parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate in raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

13. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Oprea Valentin

Membru ANEVAR nr. 14881

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

14. CERTIFICARE

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

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

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia evaluatorului este ca **VALOAREA PROPRIETATII IMOBILIARE (constructii), situate in Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea din patrimoniul Asociatiei Prietenii Straubing - Ramnicu Valcea, DESCRISE ESTE: 513.100 LEI, ECHIVALENT 108.700 EURO, VALOARE CE NU CONTINE TVA.**

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA -
Abordarea prin Cost**

Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E cu o suprafata utila de 167,28 mp si constructie cu regim de inaltime Sp+P+E+M in suprafata utila de 481,31 mp, situate in Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.

Valoarea nu contine TVA

LEI

EURO

Oprea Valentin
Membru ANEVAR nr. 14881

Imobil compus din constructie cu regim de inaltime Sp+P+E
cu o suprafata utila de 167,28 mp situat in Ramnicu Valcea,
Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.

142.100

30.100

Imobil compus din constructie cu regim de inaltime
Sp+P+E+M in suprafata utila de 481,31 mp situat in
Ramnicu Valcea, Goranu, Str. Straubing nr. 41, Jud. Valcea.

394.120

83.500

**TOTAL Imobile din patrimoniul Asociatiei Prietenii
Straubing - Ramnicu Valcea**

536.220

113.600

Semnături:

EVALUATOR

Oprea Valentin



Tabel nr. 1

Proprietar: Asociatia Prietenii Straubing - Ramnicu Valcea
Adresa: Str. Straubing nr. 41, Goranu, Ramnicu Valcea, Jud. Valcea

Data evaluarii: 4.7200 lei
Sup construita: AC (sqm) = 167,28
Sup.desfasurata: Inaltime(m) 6,00
An constructie 1984

TVA = 19%

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (Inaltime) (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Index 1	Index 2	Total cost cu index (euro) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,054	1,006	
	Structura parter	58,00	850,0	49.300,0	1,000	1,000	10.444,9
	Subsol partial	18,28	1.186,0	21.680,1	1,000	1,000	4.593,2
	Structura etaj	91,00	733,8	66.775,8	1,000	1,000	14.147,4
Finisaj		149,00	957,7	142.697,3	1,000	1,000	30.232,5
Finisaj exterior		149,00	143,4	21.366,6	1,000	1,000	4.526,8
Involtitoare		91,00	323,9	29.474,9	1,000	1,000	6.244,7
Instalatii electrice		149,00	89,7	13.365,3	1,000	1,000	2.831,6
Instalatii sanitare		149,00	65,0	9.685,0	1,000	1,000	2.051,9
Instalatii termice		149,00	117,4	17.492,6	1,000	1,000	3.706,1
Total							78.779,1
TOTAL COST (CIB) CU TAV (EURO)							78.779,1
TOTAL COST (CIB) FARA VAT (EURO/IMP)							470,9
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							66.201,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/IMP)							395,7

Element constructie	Nume	Cost inlocuire brut - CIB (euro)	Depreciere fizica (%)	Cost de inlocuire (cu depreciere fizica) (euro)
1		66.201,0	25%	49.650,7
Total cost cu TVA (Euro)		66.201,0		49.650,7
Total cost cu TVA (Euro/imp)		395,7	25%	296,8
Total cost fara TVA (Euro)		55.631,1		41.723,3
Total cost fara TVA (Euro/imp)		332,6		249,4
Profit contractor			0%	- €
TOTAL COST				41.723,3

	Percentage	Value	Depreciated value
Depreciere functionala	15%	6.258 €	35.465 €
Depreciere economica	15%	5.320 €	30.145 €
Valoare de piata (rotund)		30.100 €	142.072 lei

Tabel nr. 2

Proprietar: Asociatia Prietenii Straubing - Ramnicu Valcea
Adresa: Str. Straubing nr. 41, Goranu, Ramnicu Valcea, Jud. Valcea

4.7200 lei

Data evaluarii:
Sup construita:
Sup desfasurata
An constructie

AC (sqm) = 481,31
Inaltime(m) 9,00

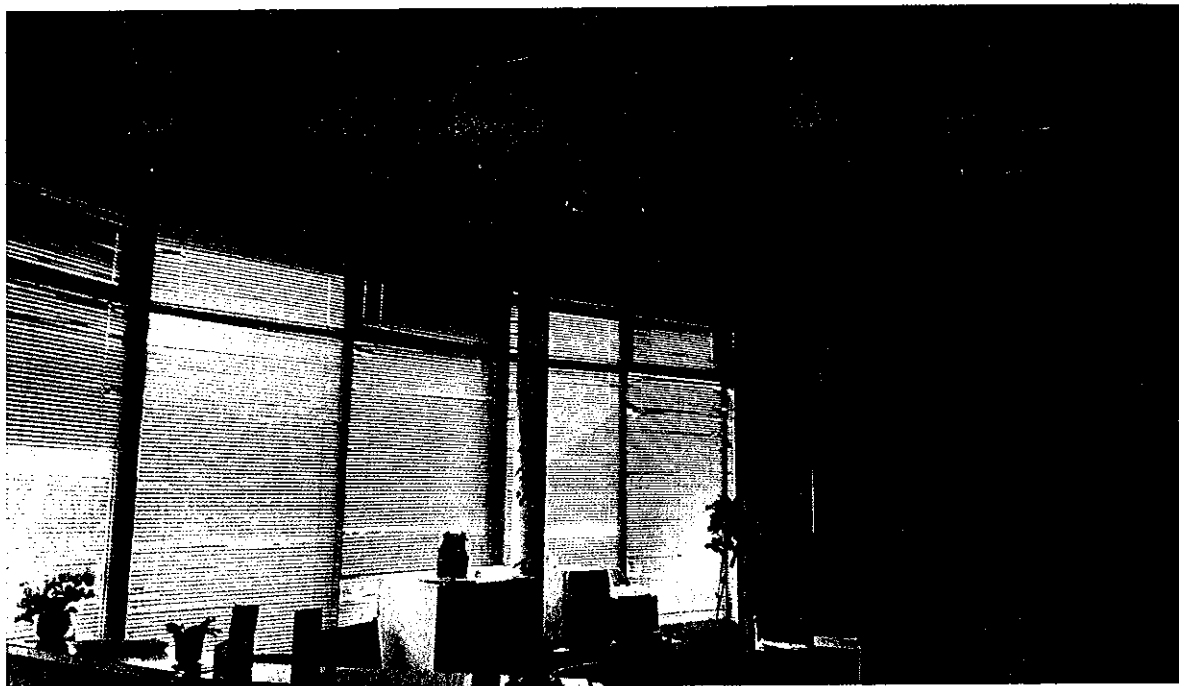
TVA = 19%

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (inaltime) (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Index 1	Index 2	Total cost cu index (euro) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,054	1,006	
	Structura parter	117.85	865.0	101.940,3	1,000	1,000	21.597,5
	Subsol partial	46.36	1.186,0	54.983,0	1,000	1,000	11.648,9
	Structura etaj	146.97	733,8	107.846,6	1,000	1,000	22.848,9
	Structura mansarda	38.09	371,1	14.135,2	1,000	1,000	2.994,7
	Structura metalica extindere	132.04	807,3	106.595,9	1,000	1,000	22.583,9
	Inchidere laterala extindere	132.04	314,8	41.566,2	1,000	1,000	8.806,4
	Finisaj	302.91	957,7	290.096,9	1,000	1,000	61.461,2
	Finisaj exterior	302.91	143,4	43.437,3	1,000	1,000	9.202,8
	Involtura	279.01	323,9	90.371,3	1,000	1,000	19.146,5
	Instalatii electrice	481.31	89,7	43.173,5	1,000	1,000	9.146,9
	Instalatii sanitare	302.91	48,0	14.539,7	1,000	1,000	3.080,4
	Instalatii termice	481.31	117,4	56.505,8	1,000	1,000	11.971,6
	Total						204.489,7
	TOTAL COST (CIB) CU TAV (EURO)						204.489,7
	TOTAL COST (CIB) FARA VAT (EURO/MP)						424,9
	TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)						171.840,1
	TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)						357,0

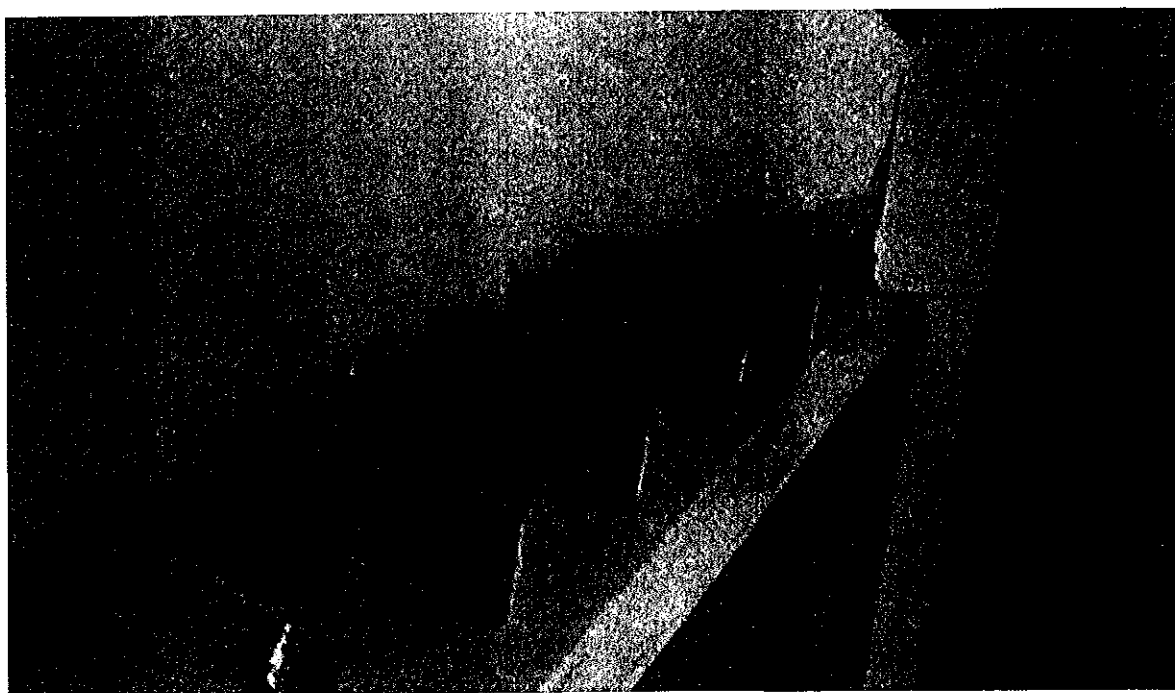
Element constructie	Nume	Cost inlocuire brut - CIB (euro)	Depreciere fizica (%)	Cost de inlocuire (cu depreciere fizica) (euro)
1		171.840,1	20%	137.472,1
Total cost cu TVA (Euro)		171.840,1		137.472,1
Total cost cu TVA (Euro/MP)		357,0	20%	285,6
Total cost fara TVA (Euro)		144.403,5		115.522,8
Total cost fara TVA (Euro/MP)		300,0		240,0
	Profit contractor		0%	-
	TOTAL COST			115.522,8
		Percentage	Value	Depreciated value
	Depreciere functionala	15%	17.328 €	98.194 €
	Depreciere economica	15%	14.729 €	83.465 €
	Valoare de piata (rotund)		83.500 €	394.120 lei

Expert Evaluator Oprea Valentin

Membru ANEVAR Nr. 14881

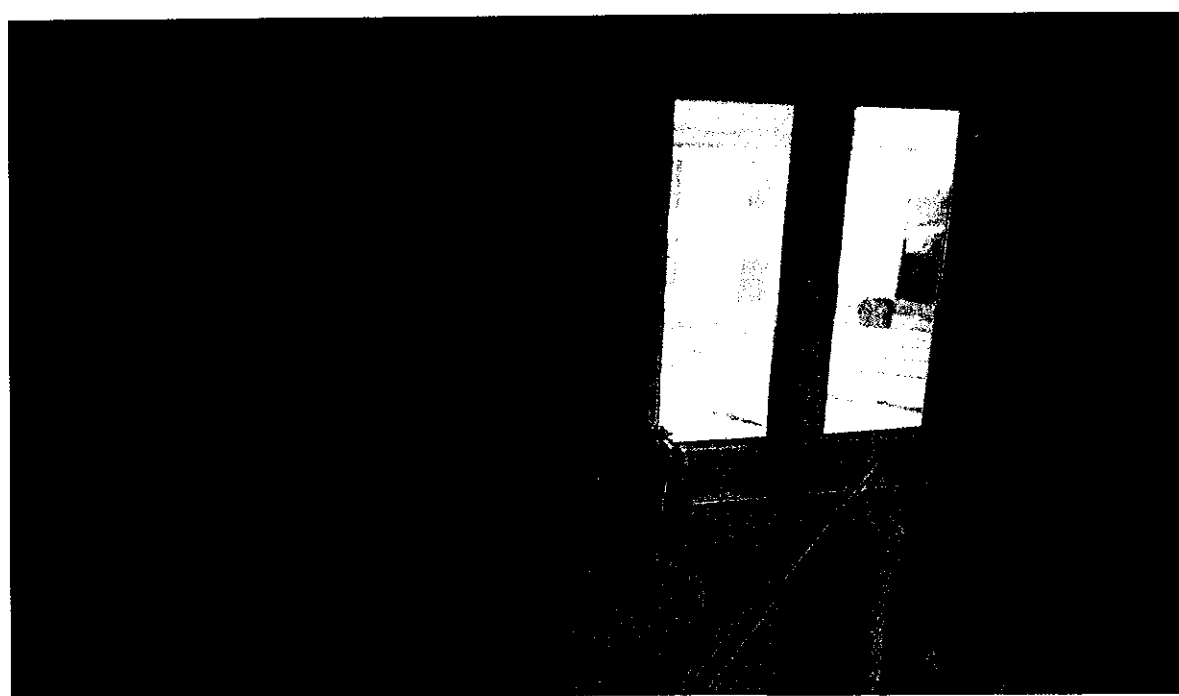
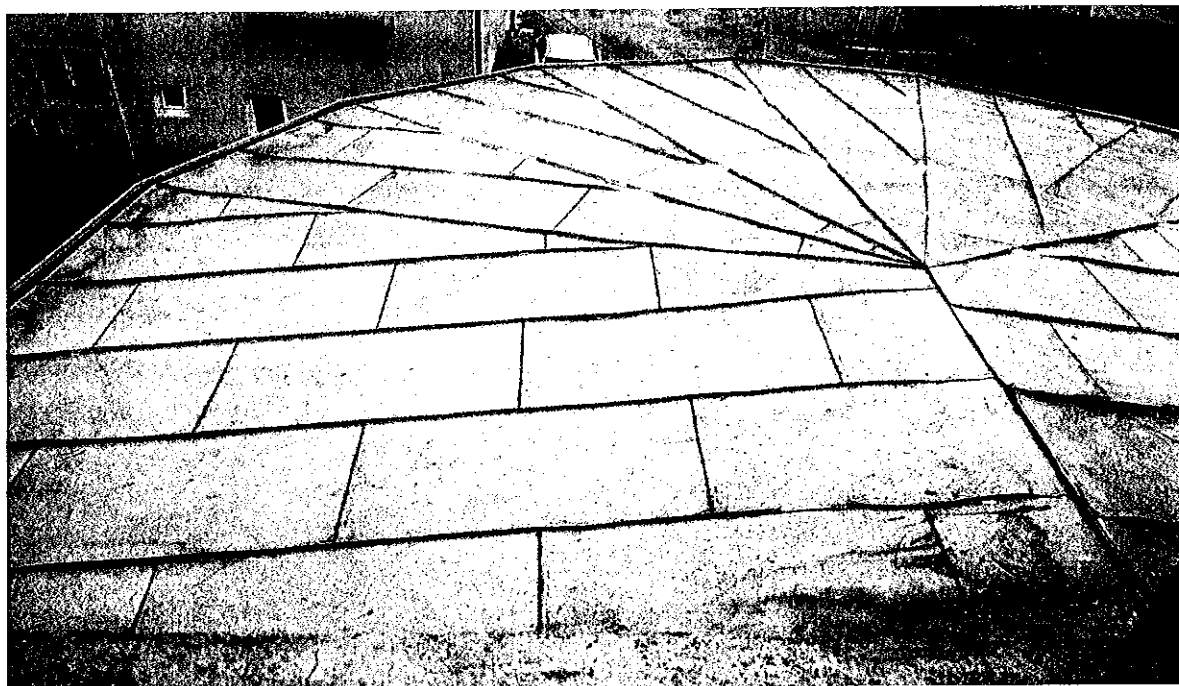


Raport de evaluare Asociatia Prietenii Straubing – Ramnicu Valcea – anexa foto



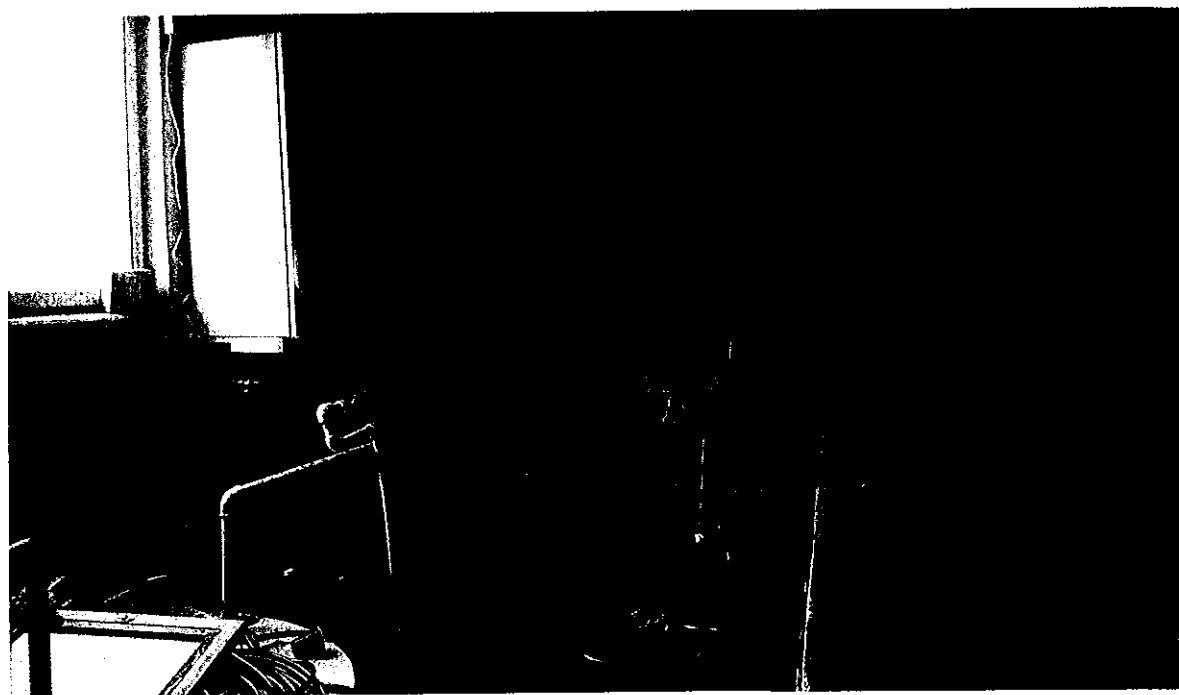
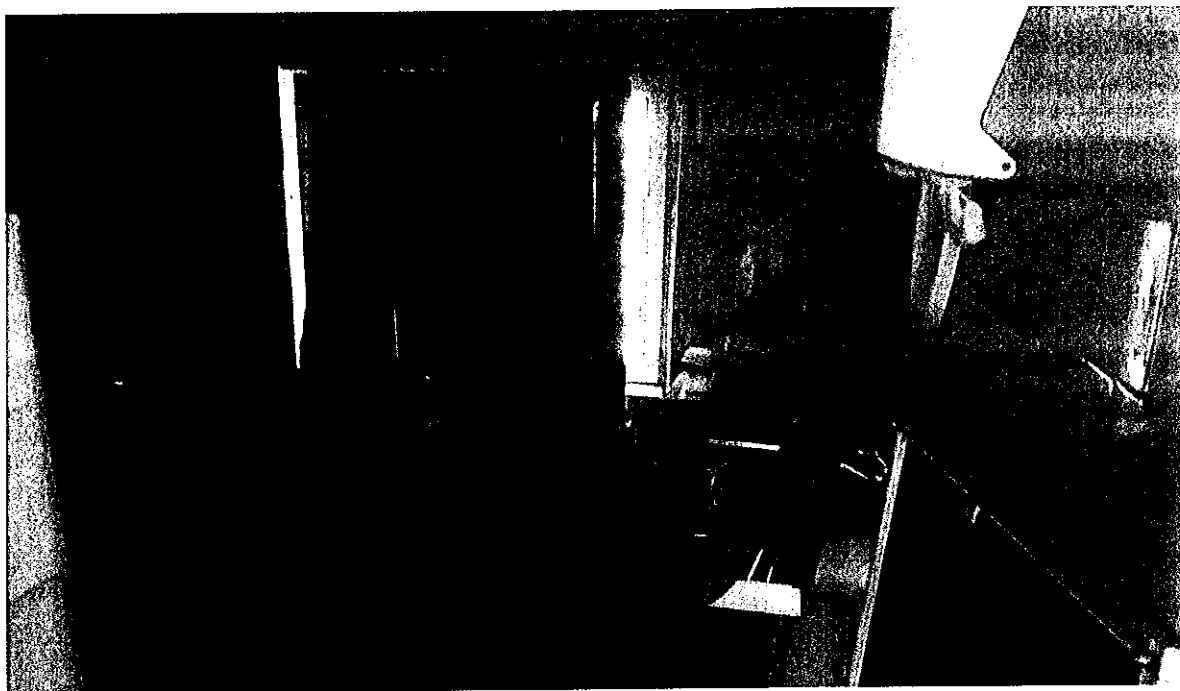
Expert Evaluator Oprea Valentin

Membru ANEVAR Nr. 14881

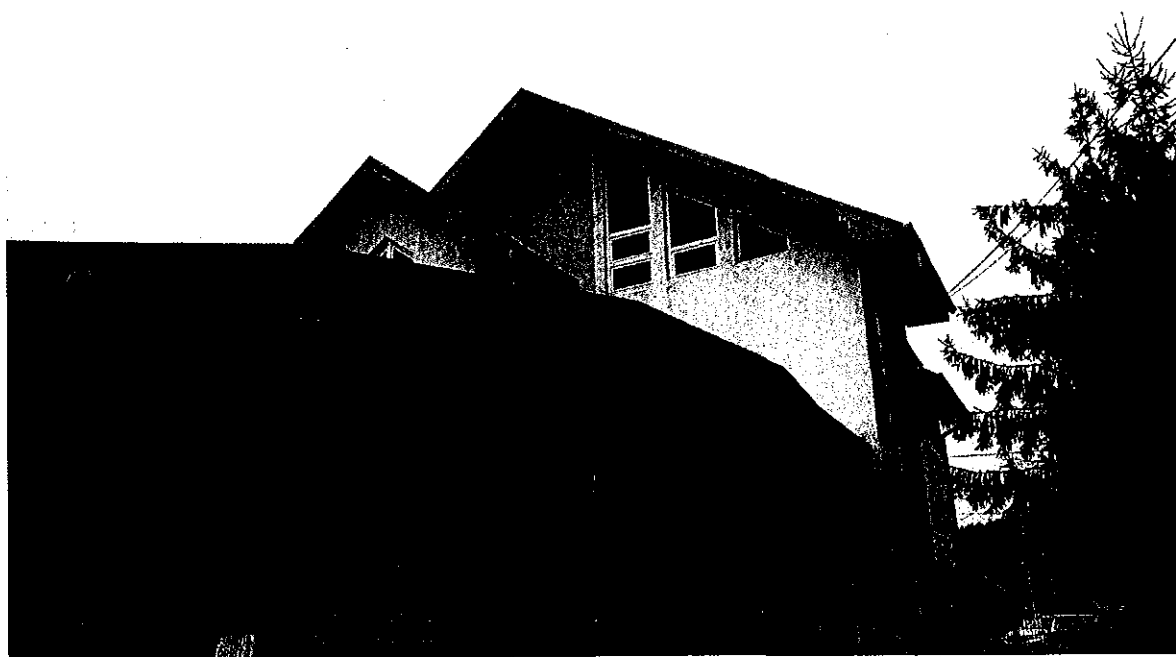


Expert Evaluator Oprea Valentin

Membreu ANEVAR Nr. 14881

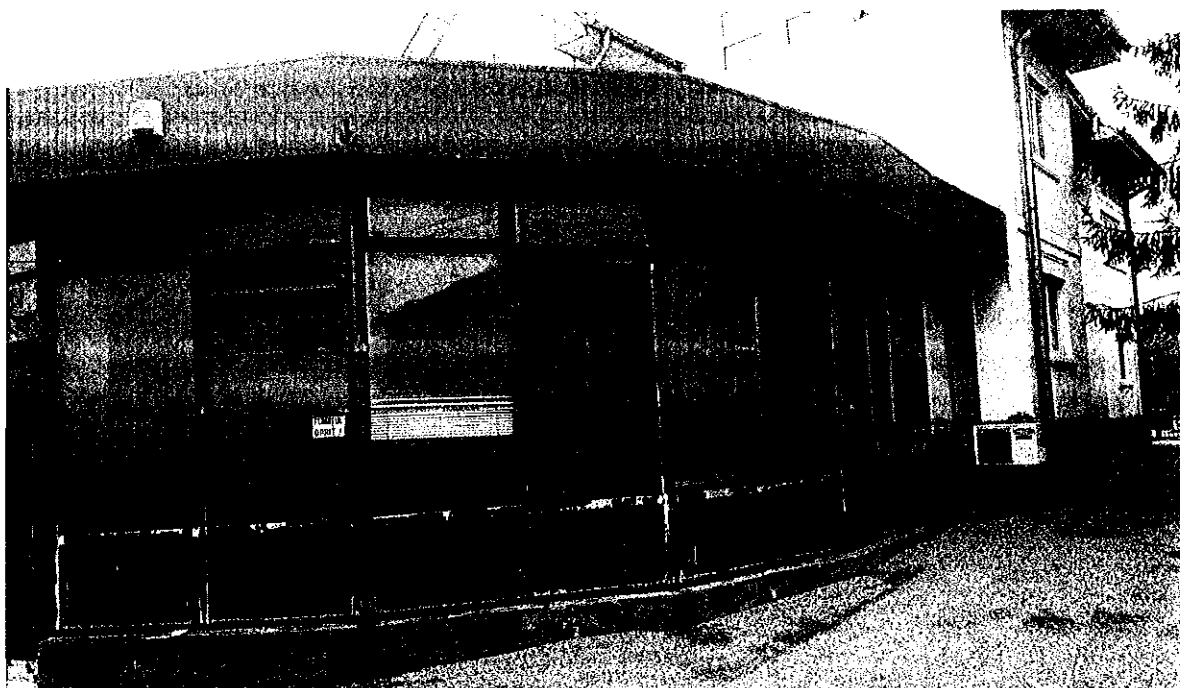


Raport de evaluare Asociatia Prietenii Straubing – Ramnicu Valcea – anexa foto



Expert Evaluator Oprea Valentin

Membreu ANEVAR Nr. 14881

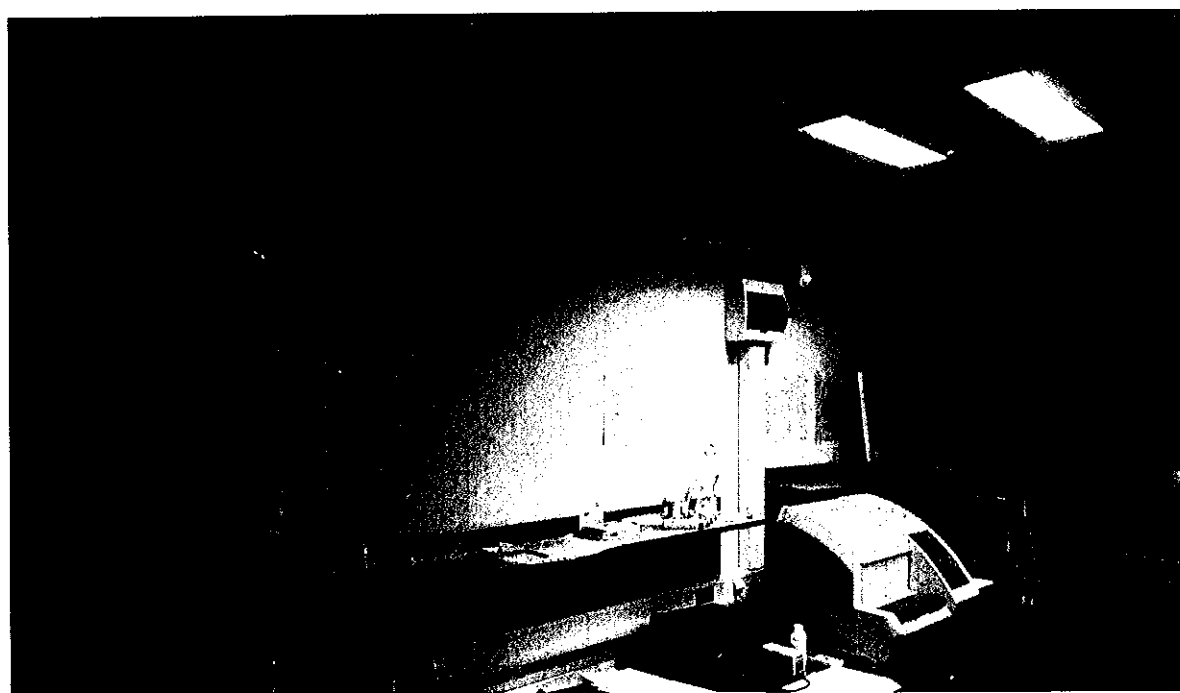
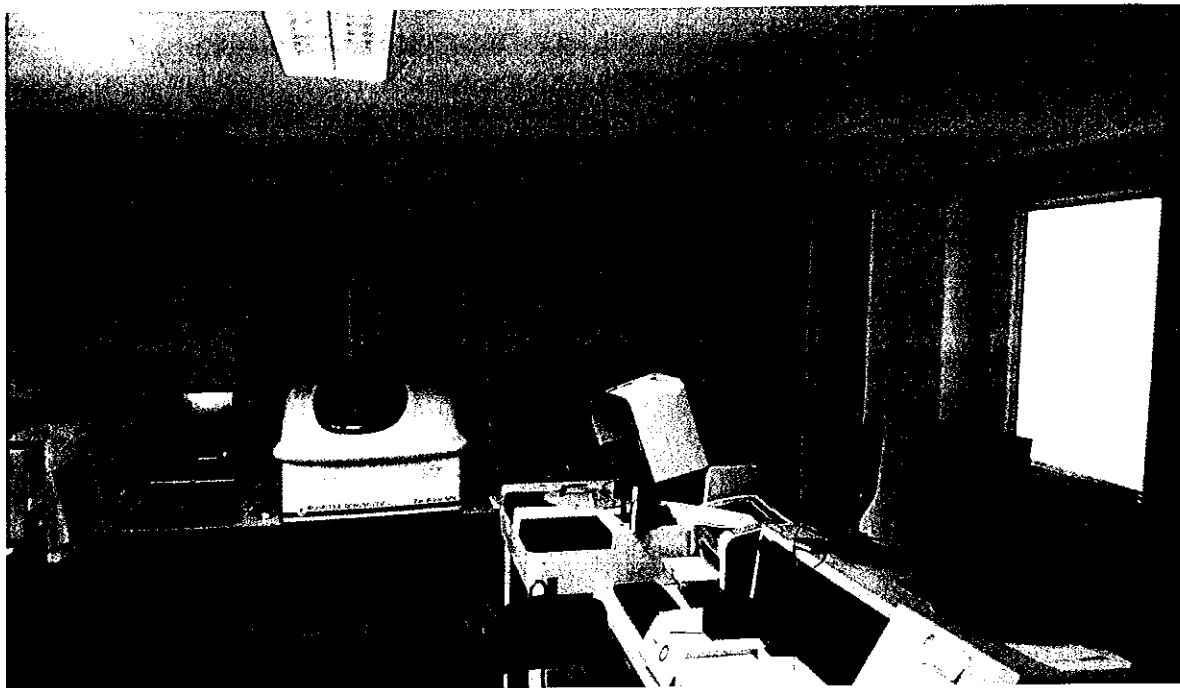


Raport de evaluare Asociatia Prietenii Straubing – Ramnicu Valcea – anexa foto



Expert Evaluator Oprea Valentin

Membru ANEVAR Nr. 14881



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Intre :

STRAUBING Societate în nume colectiv, reprezentată de Grigoriu Dumitru, domiciliat în mun. Rm. Vâlcea, Goranu, jud. Vâlcea, prim președinte al asociatului persoană juridică Societatea de Binefacere "STRAUBING GERMANIA" - Filiala Rm. Vâlcea, cu sediul în România, jud. Vâlcea, mun. Rm. Vâlcea, str. Goranu, nr.818, cu personalitate juridică în baza încheierii din 2 aprilie 1991, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 2651/1991, de Judecătoria Rm. Vâlcea, rămasă definitivă, cod fiscal 8350575 și Cojocaru Maria, asociat persoană fizică, domiciliată în mun. Rm. Vâlcea, str. Goranu, nr. 818, jud. Vâlcea, societate cu capital integral autohton, cu sediul în mun. Rm. Vâlcea, str. Goranu, nr. 818, jud. Vâlcea, înmatriculată la Registrul Comerțului, sub nr. J 38/1108/1991, cod fiscal R 3415711, în calitate de **vânzătoare** și -----

Societatea de Binefacere STRAUBING - Râmnicu Vâlcea, reprezentată de Dr. Albescu Ioan, cu dublă cetățenie română și germană, domiciliat în Germania, Straubing, în baza împuternicirii din data de 22.06.1999, emisă de Societatea de Binefacere STRAUBING - Râmnicu Vâlcea societate cu sediul în Germania, Thalmaierstrabe 7, 94315, Straubing, înregistrată la Tribunalul Straubing, cu nr. 576/7.01.1991, cod fiscal 186-23384, în calitate de **cumpărătoare**,-----
a intervenit astăzi prezentul contract de vânzare-cumpărare în condițiile ce exprimăm mai jos:-----

Societatea în nume colectiv STRAUBING, vinde în plină proprietate **Societății de Binefacere STRAUBING - Râmnicu Vâlcea**, următoarele **CONSTRUCTII**: 1. **una construcție** realizată din cărămidă, acoperită cu placă de beton, cu beci, parter și etaj, beciul cu o suprafață utilă de 18,28 mp parterul cu o suprafață utilă de 57,67 mp, compus din: patru cabinete, hol, magazie, grupuri sociale și etajul cu o suprafață utilă de 90,93 mp, compus din: patru cabinete, hol, terasă și WC, 2 - **una construcție** realizată din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu beci, parter cu extindere, etaj și mansardă, beciul cu o suprafață utilă de 46,36 mp compus din două depozite și hol, parterul cu o suprafață utilă de 117,85 mp, compus din trei cabinete, trei farmacii, două holuri și grup sanitar, extinderea parterului cu o suprafață utilă de 132,04 mp compus din cameră, centrală termică, hol, recepție, grup sanitar, etajul cu o suprafață de 146,97 mp compus din opt cabinete, trei holuri și grup sanitar, mansardă cu o suprafață utilă de 38,09 mp, compusă din sală de ședințe, hol și cameră bazin apă. **CONSTRUCTIILE** sunt situate în mun. Rm. Vâlcea, Goranu, str. Straubing, nr.41, jud. Vâlcea, pe un teren în suprafață de 1992,59 mp, vecin cu: la Nord - proprietate Preda Nicolae, la Est - str. Straubing, la Sud - Scoala Generală Goranu, la Vest - str. Pitesti-Sibiu, teren proprietatea dr. Albescu Ioan, fiind dobândit în baza Ordinului nr. 37/14.04.1998, al Prefectului Județului Vâlcea, teren ce nu face obiectul prezentului contract. **CONSTRUCTIILE** sunt identificate prin planurile cadastrale de amplasament și delimitare, vizate de OCGC Vâlcea, sub nr.

6066/1999, ce fac parte integrantă din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

CONSTRUCTIILE ce se înstrăinează sunt proprietatea Societății în nume colectiv **STRAUBING**, fiind realizate în baza autorizațiilor de construcție nr. 2186/8821/1.09.1992, 18190/12.10.1994 și 202/AU 339/17.10.1997, eliberate de Primăria mun. Rm. Vâlcea, autorizații ce au fost eliberate pe numele Societății de Binefacere "STRAUBING - GERMANIA" - Filiala Rm. Vâlcea, asociat în Societatea în nume colectiv **STRAUBING**, construcțiile fiind edificate de Societatea în nume colectiv **STRAUBING**, din al cărei patrimoniu fac parte, astfel cum rezultă și din procesul verbal încheiat la data de 23.06.1999, între Societatea de Binefacere "STRAUBING - GERMANIA" - Filiala Rm. Vâlcea și Societatea în nume colectiv **STRAUBING**. De la data dobândirii și până în prezent societatea vânzătoare a stăpânit **CONSTRUCTIILE** continuu și netulburată de nimeni sub nume de proprietară.

Prețul vânzării stabilit de comun acord este de 297.063.051 (două sute nouăzeci și șapte milioane și trei mii cincizeci și unu) lei, preț care nu include TVA și care a fost achitat integral (preț și TVA) anterior semnării actului de către Societatea de Binefacere **STRAUBING - Râmnicu Vâlcea**, cu sediul în Germania, prin finanțarea lucrărilor de edificare a **CONSTRUCTIILOR**, ce fac obiectul prezentului contract și prin compensarea plăților, pentru bunuri proprietatea Societății de Binefacere **STRAUBING - Râmnicu Vâlcea**, cu sediul în Germania, valorificate de Societatea în nume colectiv **STRAUBING**, cu sediul în mun. Rm. Vâlcea.

Preluarea în stăpânire a **CONSTRUCTIILOR** de către societatea cumpărătoare se face începând cu astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Subsemnatii Grigoriu Dumitru, prim președinte al asociatului persoană juridică Societatea de Binefacere "STRAUBING - GERMANIA" - Filiala Rm. Vâlcea, Cojocaru Maria, asociat persoană fizică, reprezentanții Societății în nume colectiv **STRAUBING**, declarăm că societatea vânzătoare garantează societatea cumpărătoare de evicțiune conform art.1337 Cod Civil și de asemenea că bunurile imobile - **CONSTRUCTII** ce fac obiectul prezentului contract nu sunt ipotecate ori grevate de sarcini ori procese.

Taxe și impozitele au fost achitate la zi de societatea vânzătoare, astfel cum rezultă din certificatul fiscal nr. 28432/29.06.1999, eliberat de Administrația Financiară a mun. Rm. Vâlcea, urmând ca de la această dată să treacă asupra societății cumpărătoare.

Noi, reprezentanții societății vânzătoare, declarăm că situația **CONSTRUCTIILOR**, prezentată azi, data autentificării, este cea rezultată din actele prezentate notarului, societatea neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare cu privire la **CONSTRUCTIILE** obiect al acestui înscris.

Subsemnatul Dr. Albescu Ioan, în numele și pentru Societatea de Binefacere **STRAUBING - Râmnicu Vâlcea**, cumpără **CONSTRUCTIILE** descrise și identificate mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act, pe care

..... societății vânzătoare până astăzi data autentificării, în
modul arătat mai sus .

Noi părțile, în baza art.716, alin.3, Cod pr.civilă, declarăm că scutim
Biroul Notarial de verificarea registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni
imobiliare, întrucât ne este cunoscută situația construcțiilor și știm că acestea
nu sunt grevate de sarcini sau procese.

Taxele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare sunt
suportate de societatea vânzătoare .

Noi subscrisele părți, după ce am fost informate despre consecințele
prevăzute de art.12 din Legea nr. 87/1994, pentru combaterea evaziunii fiscale ,
declaram că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real.

De asemenea , am luat cunoștință de prevederile art.6 din OG nr.12/1998,
potrivit căreia în situația în care părțile s-au înțeles printr-un act ascuns să
plătească un preț mai mare decât cel menționat în actul autentic, ambele acte,
adică atât cel ascuns, cât și cel autentic sunt nule.

Noi reprezentanții părților, declarăm că înainte de semnarea actului am
citit personal cuprinsul acestuia , constatând că el corespunde voinței și
condițiilor stabilite de cele două societăți , drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat și dactilografiat la Biroul Notarului Public Gutău Mariana, din
Rm. Vâlcea, astăzi data autentificării, în șase exemplare.

Vânzătoare,

STRAUBING Societate în nume colectiv

reprezentată legal de:

prim președintele asociatului persoană juridică
Societatea de Binefacere "STRAUBING - GERMANIA"

Filiala Rm. Vâlcea - Grigoriu Dumitru

asociat persoană fizică Cojocaru Maria

Cumpărătoare,

Societatea de Binefacere

STRAUBING - Râmnicu Vâlcea

reprezentată legal

de Dr. Albăescu Ioan



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
GUTAU MARIANA

Sediul Rm. Valcea, str. G-ral Magheru, BLV1, Parter, jud. Vâlcea
INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2202

Anul 1999, luna Iunie, ziua 29

În fața mea, GUTAU MARIANA, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului din Rm. Valcea s-au prezentat:

Grigoriu Dumitru, domiciliat în mun. Rm. Vâlcea, Goranu, jud. Vâlcea, identificat cu BI seria AM nr. 455414/1979, eliberat de Poliția mun. Rm. Vâlcea și Cojocaru Maria, domiciliată în mun. Rm. Vâlcea, str. Goranu, nr. 818, jud. Vâlcea, identificată cu BI seria GA nr. 858118/1991, Poliția mun. Rm. Vâlcea, în numele și pentru STRAUBING Societate în nume colectiv, cu sediul în mun. Rm. Vâlcea, vânzătoare

Dr. Albescu Ioan, domiciliat în Germania, Straubing, identificat cu pașaport nr. 8586023392/1996, eliberat de Autoritățile germane în numele și pentru Societatea de Binefacere STRAUBING - Râmnicu Vâlcea, cu sediul în Germania, cumpărătoare care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui, inclusiv anexele - planurile de amplasament și delimitare ale construcțiilor în număr de 48 (patruzeci și opt) file.

ÎN TEMEIUL ART. 8 LIT. B DIN LEGEA 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 3.970.631 lei, taxa timbru cu chitanța nr. 0575161/1999, la Trez. Rm. Valcea.

S-a perceput onorariul în suma de 3.900.000 lei, achitat cu chitanța nr. 6445929/1999.

Timbru judiciar 50.000 lei s-a aplicat pe primul exemplar al actului.

NOTAR PUBLIC
GUTAU MARIANA

JUDECĂTORIA RM. VÂLCEA	
BIROUL DE CARTE FUNCİARĂ	
LUCRĂRILE DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
S-AU EFECTUAT LA NR. 2202 DATA 29.06.1999	
ÎN C.F. NR. 2202 A LOCALITĂȚII Rm. Valcea	
PARTEA	NR. CAD
TAXAT C. 3.970.631	LEI TAXĂ TIMBRU
ȘI TIMBRU JUDICIAR	LEI
CONOT. LA BIRoul de Carte Funciară	



CADAS

„dețut Vâlcea

Teritoriul adm. mun. Rm. Valcea

Adresa imobilului: Str. Str.

Amplasament în intravilan

Suprafață utilă

PLA

Județul Vâlcea

Proprietar: ALBESCU ION

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

Adresa: 84152 Mengkofen Haunhart 1,

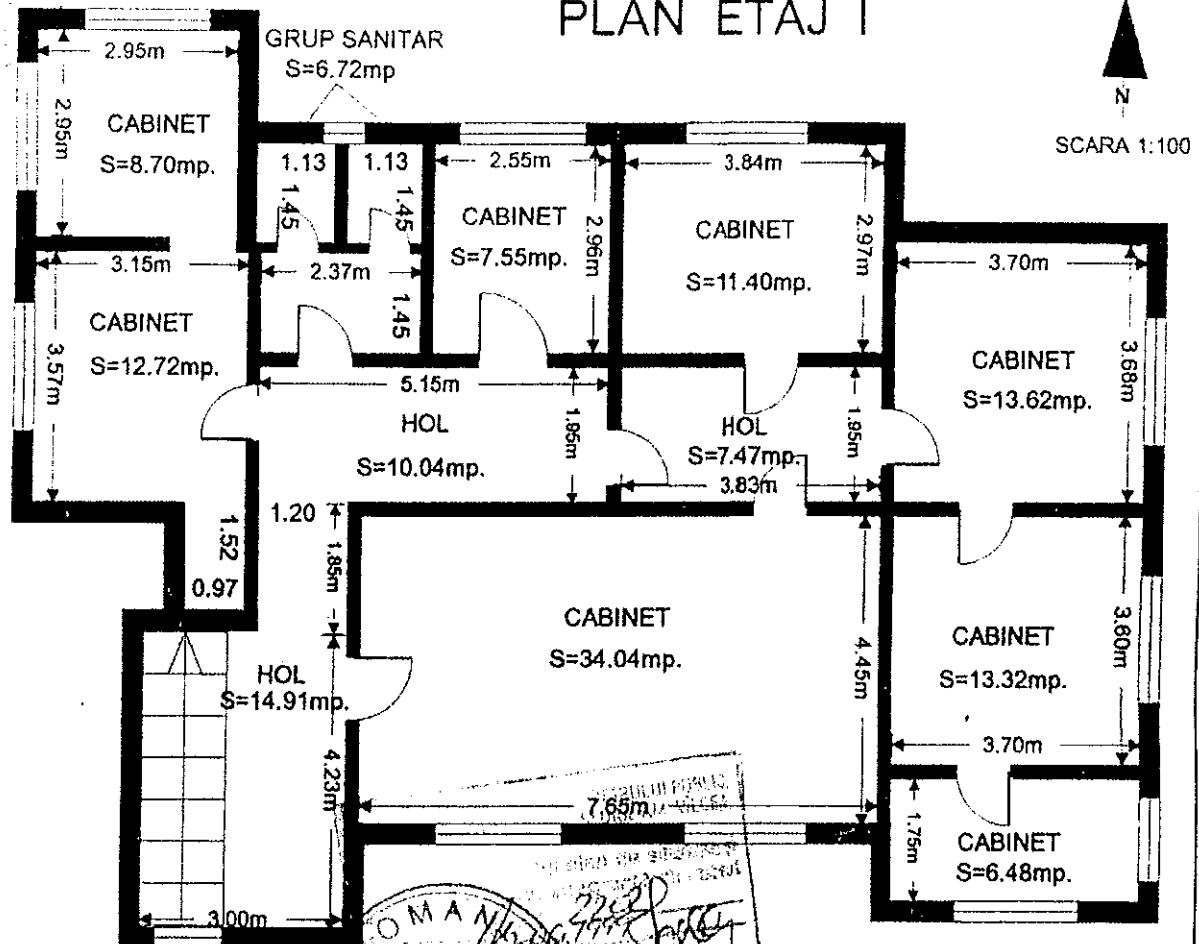
Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr.41

Germania

Amplasament in intravilan

Suprafață utilă imobil = 146.97m.p., propus pentru INSTRAINARE

PLAN ETAJ I



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

ON.C.G.C.
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA

Nr inreg

6066

data 29.06.1999

CERTIFICAT ȘI RECEPȚIONAT:
Inspecția Ing. Carmen Toma
DIRECTOR GENERAL

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
In domeniile B,C,D,E
Seria G.F. Nr 2803
ILIE ION
OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE
BUCUREȘTI, ROMANIA

PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Proprietar: ALBESCU ION

Adresa: 84152 Mengkofen Haunhart 1, Germania

adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

mobiliului:

Str. Straubing, Nr. 41.

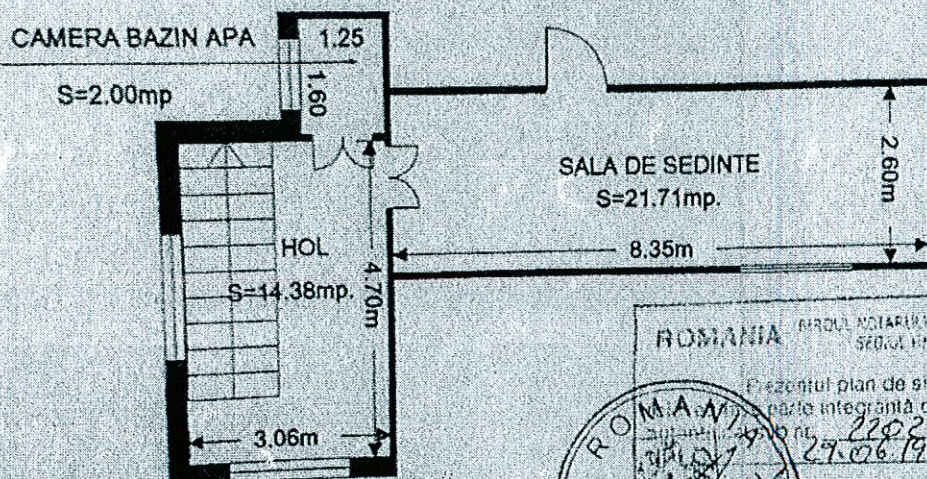
Amplasament in intravilan

Suprafata utila imobil=38.09 mp propusa pentru INSTRAINARE

PLAN MANSARDA

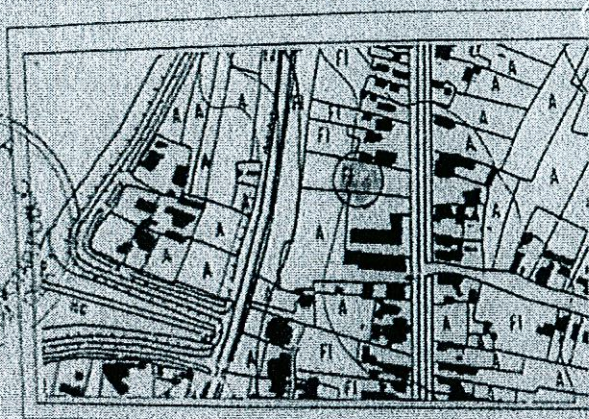


Scara 1:100



INCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1:5000



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

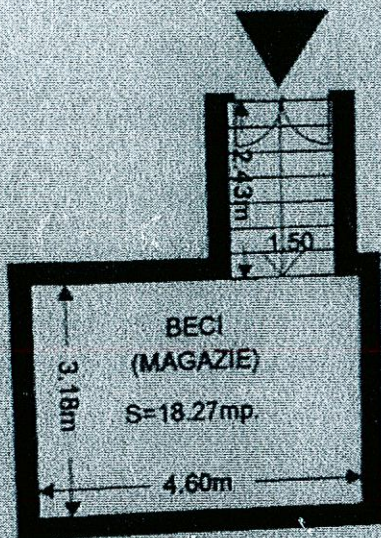


CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Localitatea Vâlcea
Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu
Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr. 41
Amplasament în intravilan

Proprietar: ALBESCU ION
Adresa: 84152 Mengkofen Haunhart 1,
Germania

Suprafață utilă imobil = 18.28m.p. propus pentru INSTRĂINARE



SCARA 1:100



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



ONOGG
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE
No. 1460 6066 data 24.06.1999
VERIFICAT ȘI RECEPTAT

Inspector
Director General



PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Județul Vâlcea

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr. 41

Amplasament în intravilan

Proprietar: ALBESCU ION

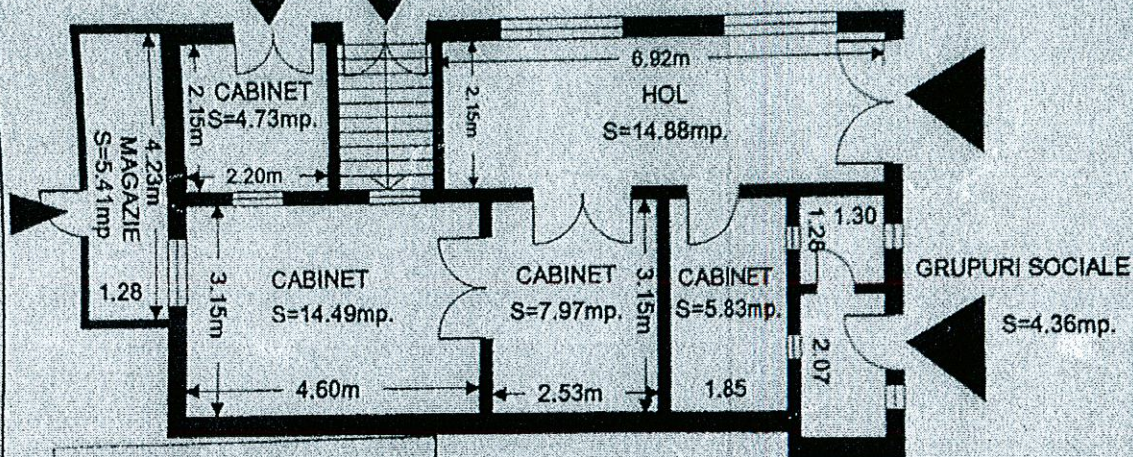
Adresa: 84152 Mengkofen Haunhart 1,
Germania

Suprafață utilă imobil = 57.67 m.p., propus pentru INSTRĂINARE

PLAN PARTER CABINETE MEDICALE

Clădire mică

SCARA 1:100



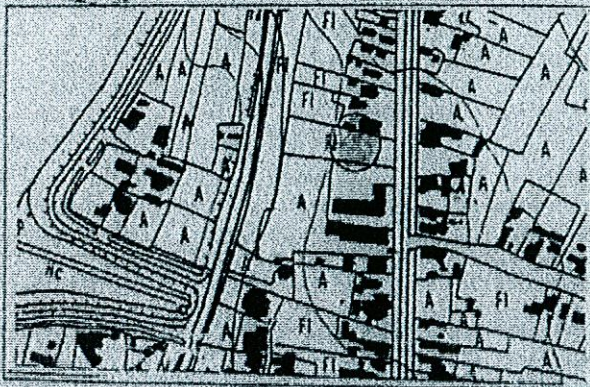
ROMANIA BUCURIA NOTARULUI PUBLIC
SEDIUL RM. VILCEA

Prezentul plan de situație și
relevu face parte integrantă din actul
autentificat 1999 nr.
2206
29.06.1999

Pârți.



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA

Nr. înreg. 6066 data 29.06.1999

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Inspector: Ing. Carmen Toma

DIRECTOR GENERAL



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Județul Vâlcea

Proprietar: ALBESCU ION

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

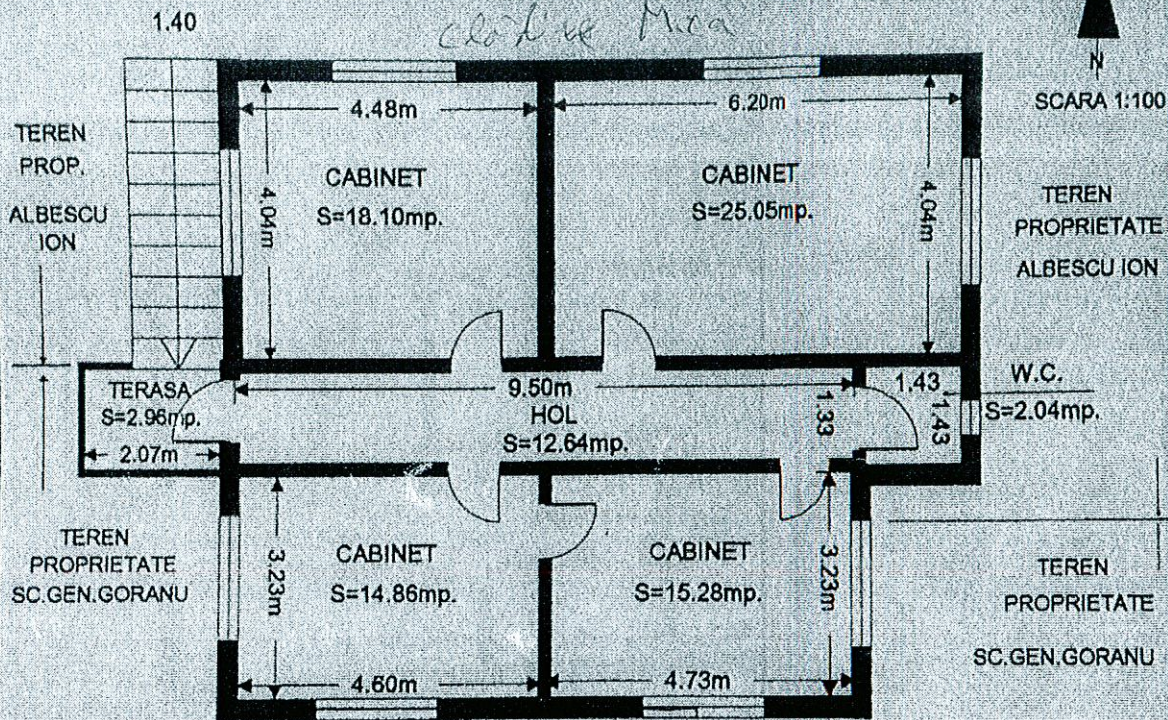
Adresa: 84152 Mengkofen Haunhert 1.Germania

Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr.41

Amplasament in Intravilan

Suprafață utilă imobil = 90,93 m.p. propus pentru INSTRAINARE

PLAN ETAJ CABINETE MEDICALE



SC.TOTALA=123.89mp

ROMANIA BIRoul NOTARULUI PUBLIC
SEDIUL RM. VILCEA

Prezentul plan de situație și
măsurători este parte integrantă din actul
de înregistrare la Oficiul Județean de Cadastru,
Geodezie și Cartografie Vâlcea
Nr. înreg. 6066 data 29.06.1999

INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA

Nr. înreg. 6066 data 29.06.1999

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Inspector
Ing. Carmen Toma

DIRECTOR GENERAL



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Județul Vâlcea

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr. 41

Amplasament in intravilan

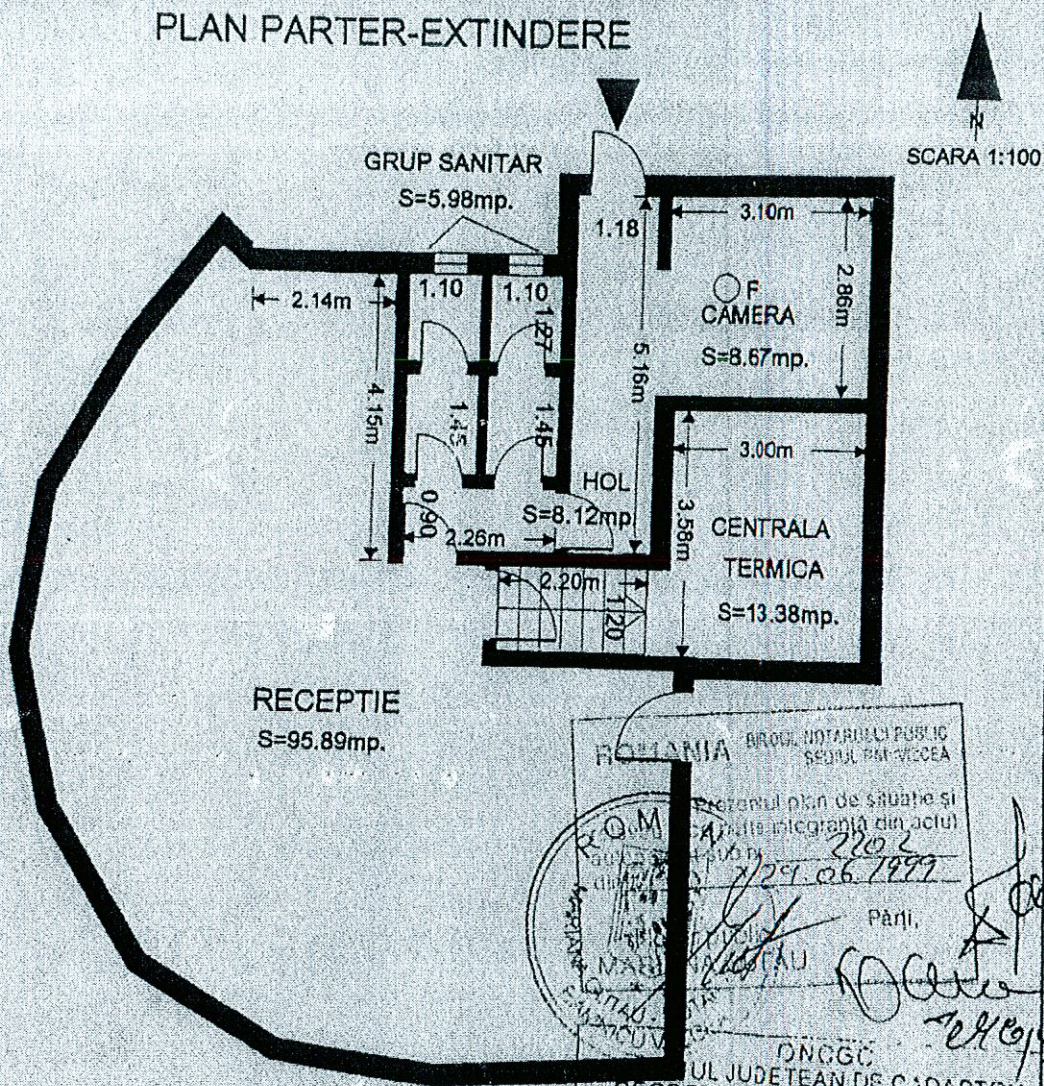
Proprietar: ALBESCU ION

Adresa: 84162 Mengkofen Haunhart 1,

Germania

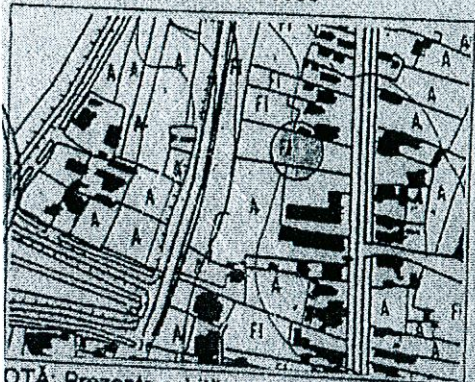
Suprafață utilă imobil = 132.04 m.p. , propus pentru INSTRAINARE

PLAN PARTER-EXTINDERE



INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



NOTA: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

ROMANIA

OFICIUL NOTARILOR PUBLICI
SECOLUL Rm. Vâlcea

Proiectul plan de situație și
plan de integritate din actul

2802

29.06.1999

Parți,

ONCC

OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA

Nr. înreg. 6066 data 29.06.1999

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Inspector,

Ing. Carmen Toma

DIRECTOR GENERAL,

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

În domeniile B, C, D, E

Seria G.F. Nr. 2803

ILIE ION

OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE

BUCUREȘTI - ROMANIA

PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Localitatea: Vâlcea

Proprietar: ALBESCU ION

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

Adresa: 84152 MENGKOFEN-HAUNHART 1, GERMANIA

Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr. 41.

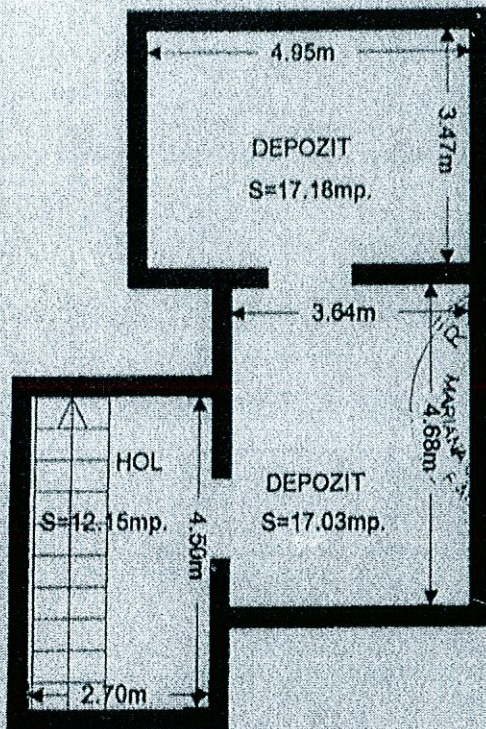
Amplasament în intravilan

Suprafața utilă imobil ≈ 46.36 m.p., propus pentru INSTRĂINARE

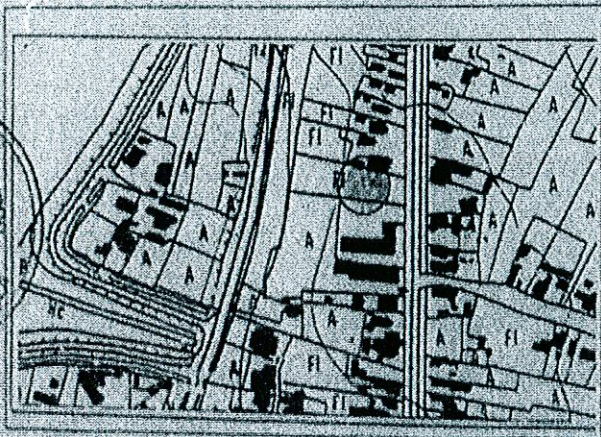
PLAN BECI



SCARA 1:100



INCADRARE ÎN ZONĂ



ONCCG
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VALCEA
Nr. înreg. 6066 data 29.06.1999

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Inspector

Ing. Carmen Toma

DIRECTOR GENERAL



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate.

PLAN CADASTRAL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

Județul Vâlcea

Teritoriul adm. mun. Rm. Vâlcea-Goranu

Adresa imobilului: Str. Straubing, Nr. 41

Amplasament in intravilan

Proprietar: ALBESCU ION

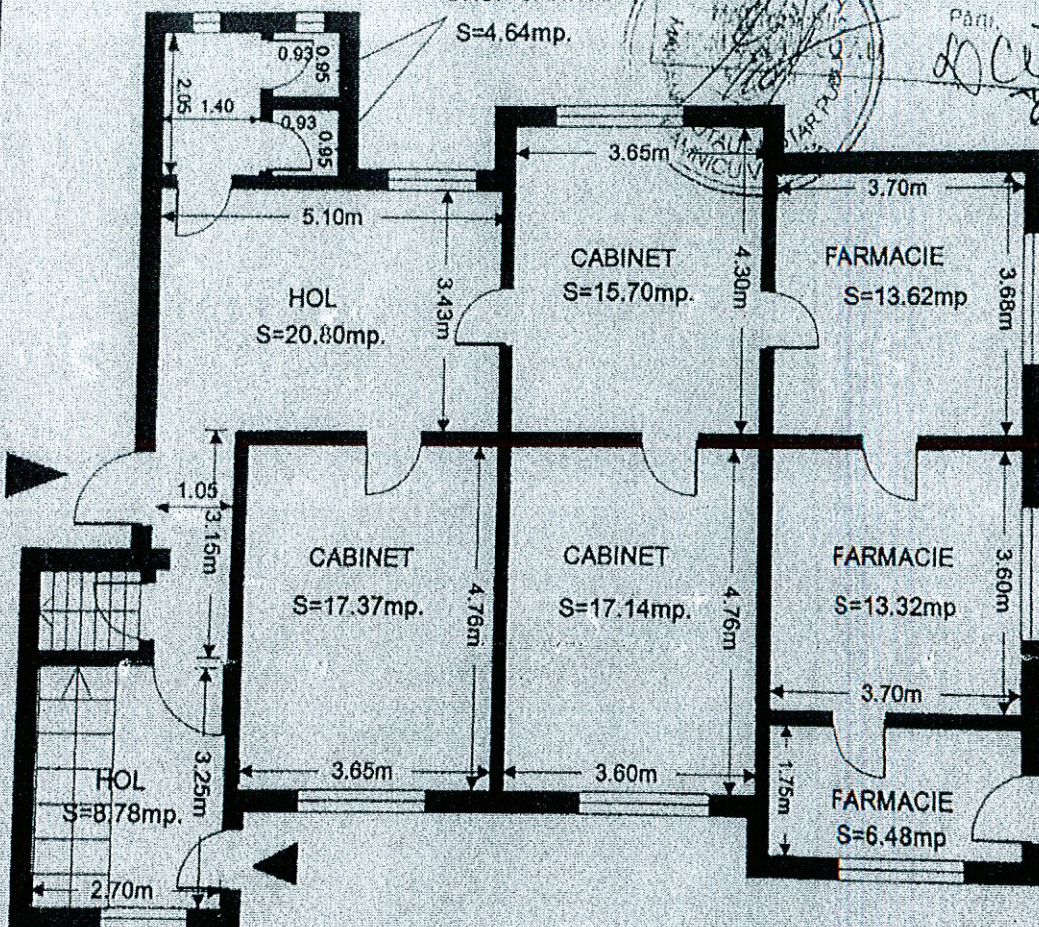
Adresa: 84152 Mengkofen Haunhart 1,
Germania

suprafață utilă imobil = 117.85m.p. , propus pentru INSTRĂINARE

PLAN PARTER

GRUP SANITAR

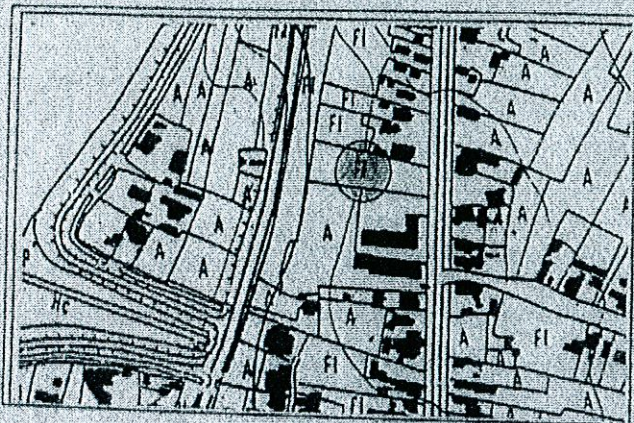
S=4.64mp.



SCARA 1:100

INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



NOTĂ: Prezenta schiță nu constituie document de proprietate

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA

Nr. înregistrare: 6066 data 29.06.1999

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Inspector Ing. Carmen Toma

DIRECTOR GENERAL

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
In domeniile B, C, D, E
Seria G.F. Nr. 2803
ILIE ION