



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,  
prin exercitarea dreptului de preemțiune  
de către d-na Dudaș Elena,  
domiciliată în București, Calea Ferentari, nr.72, bl.3B, sc.1, et.3, ap.8 – sector 5

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.638/18 iulie 2013 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Dudaș Elena, domiciliată în București, Calea Ferentari, nr.72, bl.3B, sc.1, et.3, ap.8 – sector 5;

- raportul de specialitate promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat;

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

**Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.**

**Art.1.** - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, situat în municipiul Câmpina, str.Lt.Col.Erou Oprescu Adrian, nr.8, Tarla 83, Parcela Cc 816, Nr. cadastral 25165, CF25165, în suprafață de 129,00 m.p., prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Dudaș Elena, domiciliată în București, Calea Ferentari, nr.72, bl.3B, sc.1, et.3, ap.8 – sector 5, identificat conform ANEXEI nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 10 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2 la prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

**(2)** – Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare - cumpărare.

**Art.3.** - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri d-na Dudaș Elena va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

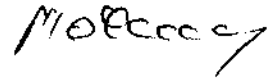
**Art.4.** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- D-nei Dudaș Elena.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
d-na Stănică Viorica - Georgeta



Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Paul



Câmpina, 25 iulie 2013  
Nr. 113

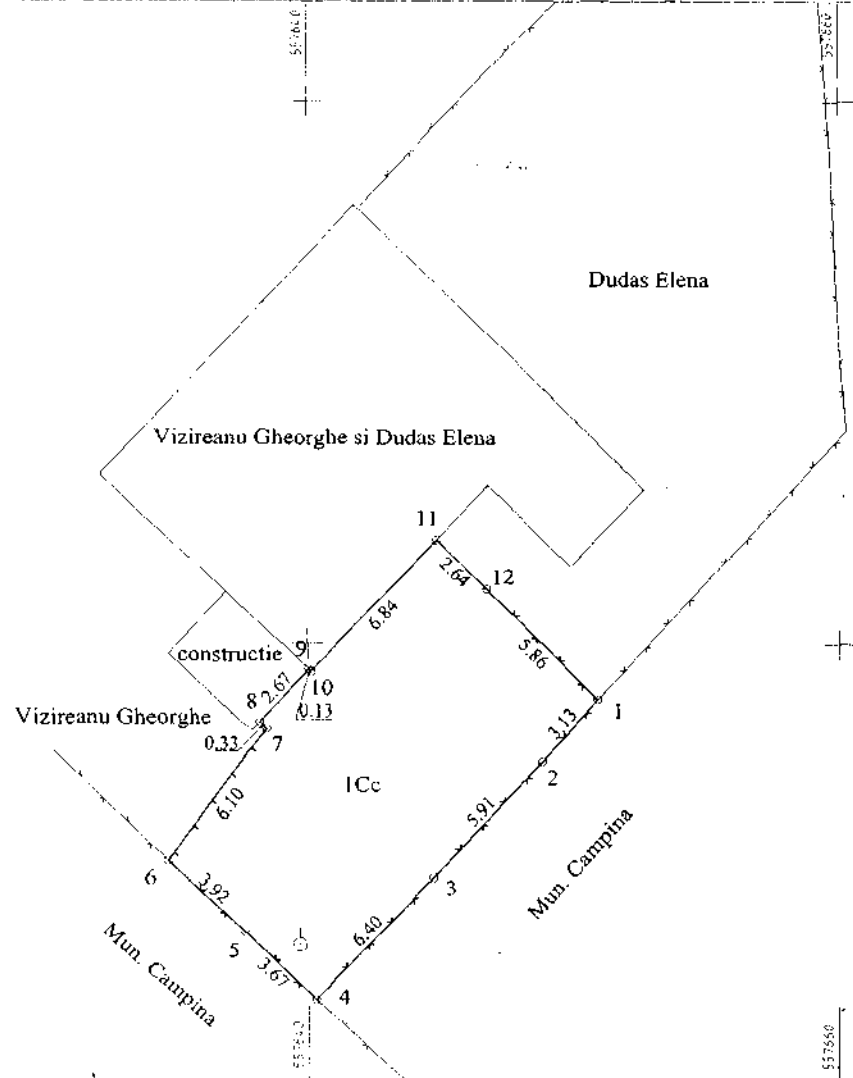


# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

ANEXA NR. 113  
 25 Iulie 2013

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
20165	129.00mp.	Mun. Campina, Str. Lt. Col. Erou Oprescu Adrian Tarla 83, Parcela Cc 816, Jud. Prahova	
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan	



Inventar de coordonate teren		
SISTEM DE PROECTIE STEREO 70		
Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	557650.961	402417.942
2	557648.856	402415.631
3	557644.751	402411.385
4	557640.297	402406.785
5	557637.664	402409.334
6	557634.775	402411.989
7	557638.451	402416.861
8 =	557638.212	402417.083
9	557640.025	402419.038
10	557640.121	402418.949
11	557644.868	402423.874
12	557646.762	402422.030
<b>Suprafata teren St = 129.00 mp</b>		
<b>Suprafata teren acte = 129.00 mp</b>		

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	129.00	nu are valoare de impozitare	Imprejmuit partial cu gard din lemn, plasa de sarma si partial fara gard.
<b>Total</b>		<b>129.00</b>		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
<b>Total</b>			

Executant:  
**Stoicescu Doma**  
 Data: 23.05.2013



8369 29 MAI 2013

Se confirmă suprafața din măsurători și  
 Introducerea imobilului în baza de date

Cecy

ANEXA NR.2  
la H.C.L.nr. 113  
din 25 Iunie 2013  
Președintele sedinței)

Consilier  
d-na Stănică Elena  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIUL CÂMPINA  
LOCAL



**FILIPIDES**

Consultanță evaluări

Str. Moș Ion Roată nr.33, Ploiești, Tel 0722 673 973  
E-mail: academie@filipides.ro  
Fax: 0244 51 11 53

## RAPORT DE EVALUARE

Teren 129 mp situat în Câmpina  
Strada Lt. Col. Erou Oprescu Adrian nr. 8, Jud. Prahova  
Tarla 83, Parcela Cc 816  
Data de referință: 17.06.2011



Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA  
Beneficiar: DUDAȘ ELENA

Expert evaluator: ing. Drăgan Celia  
Membru ANEVAR



# FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mos Ion Roată nr.33. Ploiești, Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

Fax: 0244 51 11 53



<b>INREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	<b>M2/17.06.2011</b>
----------------------------------	----------------------

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>DRĂGAN CELIA</b>
Legitimatie ANEVAR	Nr. 12463 / 2009
Parafa	Nr. 12463 - valabilă 2011
Adresa	Strada Clemenței nr. 11, Ploiești, Jud. Prahova Telefon: 0722673973 Fax: 0244 511153 E-mail: academie@filipides.ro
Firma	<b>S.C. FILIPIDES CONSULTANȚĂ EVALUĂRI SRL</b> J29/1276/2003 CUI 15649791

<b>2. SOLICITANT</b>	<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>DUDAȘ ELENA</b>

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Imobil compus din teren în suprafață de 129 mp</b>
Proprietar	<b>MUNICIPIUL CÂMPINA</b>
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oraș: Câmpina</li><li>▪ Strada Lt. Col. Erou Oprescu Adrian nr. 8</li><li>▪ Tarla 83, Parcela Cc 816</li><li>▪ Județul: Prahova</li></ul>

#### 4. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>5.456 LEI</b> <b>echivalent 1.290 EURO</b> <b>10 EURO/MP</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

\* Valoarea de piață (ine cont de dreptul de preemțiune al proprietarului construcției și este valabilă numai pentru acesta.

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	<b>Valoarea de piață</b>
SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.06.2011
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,2291 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Drăgan Celia la data de 08.06.2011 în prezența d-ului Sichim Ion, reprezentantul Primăriei

Evaluare - Teren situat în Câmpina, Strada Lt. Col. Erou Oprescu Adrian nr. 8 - Data de referință - 17.06.2011



# FILIPIDES

Consultanța evaluări

Str. Moș Ion Roată nr.33, Ploiești, Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

Fax: 0244 51 11 53

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Teren în proprietatea privată a Municipiului Câmpina, istoricul proprietății nu a fost realizat de către evaluator</li><li>▪ Terenul este închiriat d-nei Dudaș Elena conform Contractului de închiriere nr. 1880/05.03.2010 pe o perioadă de 5 ani, act anexat în copie la raport împreună cu cererea chiriei înregistrată la proprietar cu nr. 25607/09.12.2010</li><li>▪ Dreptul de proprietate evaluat: dreptul proprietarului asupra terenului închiriat</li><li>▪ La raport sunt anexate în copie și actele de proprietate ale chiriei asupra construcției și a restului de teren.</li></ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Terenul a fost identificat pe baza planului de situație anexat la raport</li><li>▪ Suprafață de teren de 129 mp din suprafața totală a curții, situată în intravilanul orașului Câmpina, categoria de folosință curți-construcții</li></ul> Pe teren se află anexe gospodărești, construcții provizorii care nu fac obiectul acestei evaluări.
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>	Curte închiriată proprietarului construcției
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b> Câmpina este un municipiu din județul Prahova, Muntenia, România. Amplasat într-o zonă subcarpatică, la o altitudine medie de 426 m, Municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana și Prahova), care au modelat terasa Câmpina. Populație peste 40.000 de locuitori. Câmpina este situată la 35 km de Ploiești, 65 km de Brașov și 95 km de București. Căi de acces auto din DN1 și feroviar magistrala București-Brașov.	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Periferic, zonă rezidențială, pâncuri de case
	<b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li><li>▪ Rețea de apă: existentă</li><li>▪ Rețea de gaze: existentă</li><li>▪ Rețea de canalizare: inexistentă</li><li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li></ul>
	<b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV</b>	• Poluare fonică redusă datorată amplasamentului retras, poluare cu noxe auto specifică orașului Câmpina
	<b>AMBIENT</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Retras, liniștit, cu vecini de etnie romă</li><li>▪ Trafic auto redus, stradă neasfaltată</li></ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	Zonă periferică, liniștită
10.	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Imobilul din Str. Lt. Col. Erou Oprescu Adrian nr. 5 este format din curtea proprietarului și imobilul acestuia și 129 mp în proprietatea Consiliului Local Câmpina – domeniu privat, care se propun spre vânzare</li><li>▪ Terenul este în pantă abruptă descendentă, împrejmuit, fără deschidere la stradă, constituind curte a din spate (grădină)</li></ul>



# FILIPIDES

Consultanța evaluări

Str. Moș Ion Roată nr.33, Ploiești, Tel 0722 673 973  
E-mail: academie@filipides.ro  
Fax: 0244 51 11 53

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIȚIA PIEȚEI	▪ Piața terenurilor din Municipiul Câmpina
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare, zonă amenajată, populată și retrasă ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Oferta de terenuri în zona în care este amplasat imobilul este redusă, datorită acestui fapt vânzătorii afișează prețuri mari
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Cererea este redusă, având în vedere contextul actual general
ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ Echilibru deplasat în favoarea cumpărătorilor – lipsă finanțare
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 20 EURO proprietăți în indiviziune ▪ Maxim: 150 EURO în funcție de amplasament, caracteristici fizice, destinație
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Prețurile de ofertare diferă mult de cele de vânzare, se estimează scăderea prețurilor imobilelor din zonă

## 12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

### Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relațiile dintre sectorul economic și evaluare sunt evidențiate clar pe piața imobiliară. La stabilirea valorii de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

**CMBU este definită astfel: Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.**

Analizând pe baza celor patru criterii, pentru cazul de față, consider CMBU ca fiind cea existentă, similară cu utilizările din vecinătatea imediată și anume rezidențială.



# FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Moș Ion Roată nr.33, Ploiești, Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

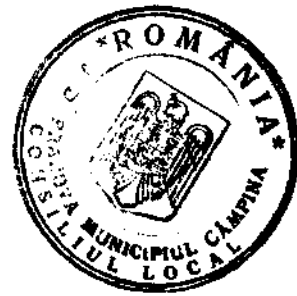
Fax: 0244 51 11 53



## 12.1. Evaluarea terenului prin comparație metoda comparației directe pe perechi de date

Suprafata	129,00	267	500	350
Pret de ofertare/vanzare (Euro/mp)		23	35	23
Marja de negociere - 30% pentru pret de ofertare (%)		0%	-30%	0%
Pret obtenabil (Euro/mp)		23	25	23
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23	25	23
Conditii de vanzare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		23,00	24,50	22,80
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		23,00	24,50	22,80
Localizare	Oprescu Adrian	Campineanu	Plevnei	similar
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-5%
Pret corectat		20,70	20,83	21,66
Destinatie (CMBU)	rezidential	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		20,70	20,83	21,66
Acces si vecinatati	dificil, neasfaltat, romi	facil, asfaltat, nu	facil, asfaltat, nu	fara acces auto
Valoarea corectiei (%)		-50%	-50%	20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10	-10	4
Pret corectat		10,35	10,41	25,99
Inclinatie	panta	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		10,35	10,41	25,99
Utilitati	fara canalizare	similar	similar	toate
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	-15,00
Pret corectat		10,35	10,41	10,99
Suprafata (mp)	129,00	267	500	350
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		10,35	10,41	10,99
Total corectie bruta		12,65	14,09	20,47
Total corectie bruta (%)		55%	58%	90%
Comparabila 1 corectie bruta % cea mai mica				
Valoarea estimata teren (rotunjit)		10	euro/mp	





**FILIPIDES**

Consultanta evaluari

Str. Moș Ion Roată nr.33. Ploiesti, Tel 0722 673 973  
E-mail: academie@filipides.ro  
Fax: 0244 51 11 53

A fost aleasă comparabila 1, valoarea cu cea mai mică corecție brută procentuală.

S-au făcut corecții pentru localizare, acces, vecinătăți, înclinație și utilități. Marja de negociere de pe piața imobiliară este de 5-30%, în funcție de timpul de expunere pe piață și de abilitatea de negociere a participanților la tranzacție, în cazul de față, ținând cont și de dreptul de preemțiune al proprietarului imobilului, a fost estimată prudent la 30%.

Oferte comparabile:

1. Teren 267 mp curte pe strada Câmpineanu vândut de Primăria Câmpina în 2010
2. Teren pe strada Plevnei, în pantă, deschidere 15 ml, împrejmuit, 40 euro/mp negociabil, 0767733918
3. Casa Campina (nelocuibilă), teren 350 mp, utilitati, preț 14.000 euro neg. Agentia Imobiliare Bogdan Campina, tel. 0722229036

Semicentral, zona Poliție, fără acces auto, pantă mică, toate utilitățile, în curs de vânzare cu 8.000 euro, informații aflate de la proprietar.

Se consideră costul demolării egal cu valoarea materialelor recuperate, preț teren 22,8 euro/mp.

Prin această metodă de evaluare se obține valoarea de **10 EURO/mp**:

<b>VALOAREA TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>5.456 LEI echivalent 1.290 EURO</b>
---	--

**12.2. Evaluarea terenului prin metode de venit nu a fost posibilă datorită chinilor mici percepute și a lipsei unei piețe active a terenurilor închiriate.**

## **13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE**

### **13.1. DEFINIȚII**

#### **▪ VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### **13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



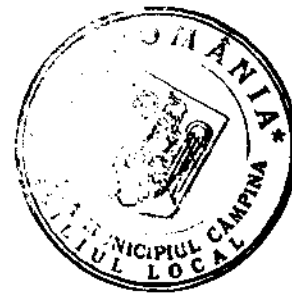
# FILIPIDES

Consultanța evaluare:

Str. Mos Ion Roată nr.33, Ploiești. Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

Fax: 0244 51 11 53



3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele ce i-au fost transmise sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și beneficiarului evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea imobilului în zona în care se află proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.



**FILIPIDES**

Consultanta evaluari

Str. Moș Ion Roată nr.33, Ploiesti, Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

Fax: 0244 51 11 53



#### 14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 08.06.2011.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



**FILIPIDES**

Consultanța evaluări

Str. Mos Ion Roată nr.33, Ploiești, Tel 0722 673 973

E-mail: academie@filipides.ro

Fax: 0244 51 11 53



## 16. DECLARAREA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>5.456 LEI</b> <b>echivalent 1.290 EURO</b> <b>10 EURO/MP</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

**SC FILIPIDES**  
**CONSULTANȚĂ EVALUĂRI**  
**SRL**

**EVALUATOR**  
**DRĂGAN CELIA**

## 17. ANEXE

ANEXA: Cerere de cumpărare  
Contract de închiriere  
Acte de proprietate care dovedesc dreptul de preemțiune al chiriașului  
Plan de situație

ANEXA: Fotografii

\*Prezentul raport de evaluare conține 9 pagini și este completat cu 5 pagini copii acte și 1 pagină fotografii

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Strada Lt. Col. Erou Oprescu Adrian nr. 8 - Data de referință – 17.06.2011