

# **RAPORT DE EVALUARE**

---

**BUNURILE MOBILE ȘI IMOBILE ȘI CREAŢELE  
IMOBILIZATE ÎNREGISTRATE ÎN PATRIMONIUL**

**ENELMED TOUR SA, în faliment**



**Iunie 2025**

Raport Nr. 54 din 03 Iulie 2025.

**În atenția: Dlui. Cristian Voicu**  
**Cabinetul Individual de Insolvență Voicu Cristian**  
**Lichidator Judiciar ENELMED TOUR SA, în faliment**

Stimate domnule Voicu,

**Ref: Evaluarea activelor înregistrate în patrimoniul de ENELMED TOUR SA, în faliment**

În legătură cu cererea primită din partea Dumneavoastră pentru stabilirea valorii de piață a activelor înregistrate în patrimoniul ENELMED TOUR SA, în faliment, avem plăcerea de a vă prezenta concluziile raportului de evaluare.

### **Identificarea evaluatorului**

Evaluatorul este societatea comercială EVAIMOB-OPTIMUS VALOREM SRL prin Dl. George Popovici Evaluator Autorizat ANEVAR legitimație 15491 cu specializările EI, EPI și EBM.

### **Utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare**

Clientul raportului ENELMED TOUR SA, în faliment.

Destinatarii/utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare sunt: 1) Lichidatorul Judiciar Cabinetul Individual de Insolvență Voicu Cristian, 2) Clientul- ENELMED TOUR SA, în faliment și 3) toate persoanele implicate în procedura de faliment a Debitoarei.

### **Scopul evaluării**

Scopul acestei evaluări îl reprezintă informarea Destinatarului și a Clientului în vederea vânzării bunurilor, în procedura de faliment a Debitoarei ENELMED TOUR SA, în faliment.

### **Tipul valorii estimate**

În prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață și valoarea de lichidare în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Ediția 2025 emise de ANEVAR.

### **Data inspecției**

Inspecția bunurilor a fost efectuată în 21.05.2025 de către Dl. George Popovici.

### **Data evaluării și data redactării**

Data evaluării este 03.07.2025. Data redactării raportului de evaluare este 03.07.2025.

### **Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Obiectul evaluării este reprezentat de activele de natura mijloacelor fixe deținute de ENELMED TOUR SA, în faliment prezentate mai jos după cum urmează:

1. Teren intravilan, categoria de folosință livadă, în suprafață de 2.909,00 mp, situat în Câmpina, jud. Prahova identificat sub numărul cadastral 25840 și înscris în cartea funciară nr. 25840– Câmpina. Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în anexa 1.
2. Licențele și programele informatice și un număr de 7 mijloacele fixe de natura bunurilor mobile formate din mobilier și echipamente IT cu o valoare totală de 27.291 lei.
3. Alte creanțe imobilizate în sumă de 1.234,03 lei.

## Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare și a raționamentului profesional prezentat în cadrul raportului de evaluare, în condițiile termenilor de referință și ținând cont de ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a bunurilor supuse evaluării este:

Denumire	Valoarea de piață		Valoarea de lichidare	
	euro	lei	euro	lei
Teren Câmpina	34.900 €	176.821 lei	24.430 €	132.616 lei
Bunuri mobile	0 €	0 lei	0 €	0 lei
Creanțele immobilizate	0 €	0 lei	0 €	0 lei
<b>TOTAL</b>	<b>34.900 €</b>	<b>176.821 lei</b>	<b>24.430 €</b>	<b>132.616 lei</b>

### Note:

- 1) Valorile nu țin cont de TVA.
- 2) Curs B.N.R. valabil la data de 03.07.2025– 5,0665 lei/euro.

### **George Popovici**

Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR  
 EVAIMOB-OPTIMUS VALOREM SRL



## CUPRINS

<b>1.</b>	<b>TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.</b>	<b>IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2.</b>	<b>UTILIZATORII DESEMNAȚI AI RAPORTULUI DE EVALUARE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.</b>	<b>SCOPUL EVALUĂRII .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUĂRII .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.</b>	<b>TIPUL VALORII / VALORILOR ESTIMATE. ....</b>	<b>6</b>
	DEFINIȚIE VALOARE DE PIAȚA .....	6
	DEFINIȚIE VALOARE DE LICHIDARE .....	6
<b>1.6.</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.</b>	<b>DATA INSPECȚIEI.....</b>	<b>8</b>
<b>1.8.</b>	<b>DATA EVALUĂRII.....</b>	<b>8</b>
<b>1.9.</b>	<b>DATA REDACTĂRII RAPORTULUI .....</b>	<b>8</b>
<b>1.10.</b>	<b>MONEDA RAPORTULUI ȘI CURSUL DE SCHIMB.....</b>	<b>8</b>
<b>1.11.</b>	<b>RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....</b>	<b>8</b>
<b>1.12.</b>	<b>DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV.....</b>	<b>8</b>
<b>1.13.</b>	<b>SURSELE DE INFORMAȚIE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.14.</b>	<b>IPOTEZE EVALUĂRII.....</b>	<b>9</b>
<b>1.15.</b>	<b>RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....</b>	<b>11</b>
<b>1.16.</b>	<b>CONDIȚIILE LIMITATIVE.....</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>ASPECTE TEORETICE.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.</b>	<b>TERMENI, DEFINIȚII PRINCIPII ȘI CONCEPTE .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.</b>	<b>PREZENTAREA ABORDĂRIILOR ÎN EVALUARE .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETAȚII IMOBILIARE .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1.</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.</b>	<b>PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE.....</b>	<b>15</b>
	MACRO ZONA .....	15
	MICRO ZONA .....	15
	HARTA LOCAȚIEI .....	15
	IDENTIFICAREA CADASTRALĂ A PROPRIETĂȚILOR .....	16
	UTILITĂȚI.....	16
	CĂI DE ACCES .....	16
	DESCRIEREA TERENULUI .....	16
	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR CONFORM OCPI .....	16
<b>3.3.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4.</b>	<b>EVALUAREA TERENULUI .....</b>	<b>19</b>
	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	19
	ANALIZA CMBU A PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	19
	EVALUAREA TERENULUI. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ .....	20
<b>3.5.</b>	<b>OPINIA FINALĂ PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ ȘI LICHIDARE A TERENULUI DIN CÂMPINA.....</b>	<b>25</b>
	CRITERIILE VALORII FINALE .....	25
	OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ ȘI VALOAREA DE LICHIDARE.....	26
<b>4.</b>	<b>PREZENTAREA ȘI EVALUAREA BUNURILOR MOBILE .....</b>	<b>27</b>
<b>4.1.</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....</b>	<b>27</b>
<b>4.2.</b>	<b>IDENTIFICAREA BUNURILOR .....</b>	<b>27</b>
<b>4.3.</b>	<b>ÎNREGISTRAREA ÎN CONTABILITATE .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4.</b>	<b>ACHIZIȚIA BUNURILOR.....</b>	<b>27</b>
<b>4.5.</b>	<b>BUNURI CĂRORA NU LI SE VA ATRIBUI VALOARE DE PIAȚĂ.....</b>	<b>27</b>

<b>4.6.</b>	<b>GARANȚII .....</b>	<b>28</b>
<b>4.7.</b>	<b>STAREA ACTIVELOR ÎNTREȚINERE, REPARAȚII, REVIZII CAPITALE .....</b>	<b>28</b>
<b>4.8.</b>	<b>CONCLUZII INSPECȚIE .....</b>	<b>28</b>
<b>4.9.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE .....</b>	<b>29</b>
	ANALIZA OFERTEI .....	29
	ANALIZA CERERII .....	29
	ECHILIBRUL PIEȚEI .....	29
<b>4.10.</b>	<b>EVALUAREA BUNURILOR MOBILE.....</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>PREZENTAREA SI EVALUAREA CREANTELOR IMOBILIZATE.....</b>	<b>31</b>
<b>5.1.</b>	<b>PREZENTAREA ȘI EVALUAREA CREANȚELOR IMOBILIZATE .....</b>	<b>31</b>
	<b>LISTA ANEXELOR.....</b>	<b>32</b>

# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluatorul este societatea comercială EVAIMOB-OPTIMUS VALOREM SRL, cu sediul social în București, Str. Hrisovului nr 32 bl. 9 sc A ap 2, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/2468/2013, CUI: 31280032, membru corporativ A.N.E.V.A.R., autorizația numărul 0531 valabilă pentru anul 2025 reprezentată legal de Dl. George Popovici, în calitate de Administrator și totodată Evaluator Autorizat ANEVAR legitimație 15491 cu specializările EI, EPI și EBM.

Evaluatorul are experiența necesară și este competent să realizeze prezenta evaluare, nu își nici o legătură cu obiectul evaluării, Clientul sau Destinatarul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

## 1.2. Utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Clientul raportului de evaluare este ENELMED TOUR SA, în faliment, cu sediul social în Bușteni, Str. Cireșilor, Nr. 1, jud. Prahova, număr de ordine la ORC J29/699/2005, reprezentată legal de Lichidatorul Judiciar Cabinetul Individual de Insolvență Voicu Cristian, conform Încheierii din data de 22.10.2024 pronunțată de judecătorul –sindic în dosarul cu numărul 4369/105/2024 aflat pe rolul Tribunalului Prahova, Secția a II-a Civilă de Contencios, Administrativ și Fiscal,.

Destinatarii/utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare sunt: 1) Lichidatorul Judiciar Cabinetul Individual de Insolvență Voicu Cristian, 2) Clientul- ENELMED TOUR SA, în faliment și 3) toate persoanele implicate în procedura de faliment a Debitoarei.

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul acestei evaluări îl reprezintă informarea Destinatarului și a Clientului în vederea vânzării bunurilor, în procedura de faliment a Debitoarei ENELMED TOUR SA, în faliment.

## 1.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de activele de natura mijloacelor fixe deținute de ENELMED TOUR SA, în faliment prezentate mai jos după cum urmează:

1. Teren intravilan, categoria de folosință livadă, în suprafață de 2.909,00 mp, situat în Câmpina, jud. Prahova identificat sub numărul cadastral 25840 și înscris în cartea funciară nr. 25840–Câmpina. Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în anexa 1.
2. Licențele și programele informatice și un număr de 7 mijloacele fixe de natura bunurilor mobile formate din mobilier și echipamente IT cu o valoare totală de 27.291 lei.
3. Alte creanțe immobilizate în sumă de 1.234,03 lei.

## 1.5. Tipul valorii / valorilor estimate.

În prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață și valoarea de lichidare în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Ediția 2025 emise de ANEVAR.

### Definiție valoare de piață

Conform SEV 104-Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită ca fiind: **“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”(Standardele de Evaluare A Bunurilor Ediția 2025 emise de ANEVAR).**

### Definiție valoare de lichidare

Conform SEV 104-Tipuri ale valorii, valoarea de lichidare este definită ca fiind: **„Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii**

**activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor". (Standardele de Evaluare A Bunurilor Ediția 2025 emise de ANEVAR)**

Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:

**a) vânzarea ordonata, în urma unei activități adecvate de marketing**

Vânzarea ordonata descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, in cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioada de timp rezonabila pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns sa vândă activele in starea și în locul în care se află acestea.

Perioada rezonabila pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului si condițiile de piața.

**b) vânzarea forțata cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.**

Termenul „vânzare forțată” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vânzător este constrâns să vândă si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata si cumparatorii ar putea sa nu realizeze analizele proprii necesare. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii exercitate asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa dispuna de o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist, cu exceptia cazului cand se cunosc natura si motivul constrangerilor asupra vanzatorului. Pretul pe care un vanzator il va accepta in cadrul unei vanzari fortate va reflecta mai degraba situatia lui speciala decat pe cea a vanzatorului ipotetic, hotarat din definitia valorii de piata. O „vanzare fortata” reprezinta o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

Daca se cere o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o vanzare fortata, va fi necesar sa se identifice in mod clar motivele constrangerii vanzatorului, inclusiv consecintele imposibilitatii de a vinde in perioada specificata, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Daca la data evaluarii nu exista astfel de situatii, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

Vanzarea fortata reflecta de regula pretul cel mai probabil care se poate obtine pentru o anumita proprietate, atunci cand sunt indeplinite toate conditiile de mai jos:

- (a) finalizarea tranzactiei intr-o perioada scurta de timp,
- (b) activul este supus conditiilor de piata prevalente la data evaluarii sau in intervalul la care se presupune finalizarea tranzactiei,
- (c) atat cumparatorul cat si vanzatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza,
- (d) vanzatorul este constrans sa vanda,
- (e) cumparatorul are o motivație tipica,
- (f) ambele părți acționează in interesul propriu,
- (g) nu este posibila o activitate normala de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piata, si
- (h) plata se va face in numerar.

Având în vedere pe de o parte situația Clientului (faliment), premisa valorii de lichidare este vânzarea forțata cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing deoarece se îndeplinesc cumulativ toate condițiile de mai sus.

În cazul proprietății imobiliare și în cazul bunurilor mobile funcționale, Evaluatorul a estimat că valoarea de lichidare este redusă față de valoarea de piață, cu 25%. Procentul de reducere a fost preluat din anunțurile de active vândute de societăți in insolvență, faliment sau executare silită.

În cazul bunurilor mobile defecte (a căror valoare de piață s-a estimat a fi egală cu valoarea de recuperare obținută din casarea acestora) s-a estimat că valoarea de lichidare este egală cu valoarea de piață respectiv cu valoarea de recuperare.

## 1.6. Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării deținut de ENELMED TOUR SA, în faliment.

## 1.7. Data inspecției

Inspecția bunurilor fost efectuată de DI. George Popovici, Evaluator în data 20 și 21.05.2025.

În cazul terenului, Evaluatorul nu a fost însoțit la inspecție de reprezentanții Clientului și nici de reprezentanții Lichidatorului Judiciar. Inspecția a fost realizată în baza coordonatelor punctelor de contur ale terenului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători deoarece nu este cadastrist și nu are competențe în măsurarea proprietăților imobiliare și nici nu a realizat expertize tehnice de funcționare a bunurilor mobile.

În cazul mijloacelor fixe de natura bunurilor mobile, inspecția a fost realizată pe baza informațiilor primite de la reprezentanții Clientului.

## 1.8. Data evaluării

Data evaluării este 03.07.2025.

## 1.9. Data redactării raportului

Data redactării raportului este 03.07.2025.

## 1.10. Moneda raportului și cursul de schimb

Moneda raportului este atât Ron cât și Eur. Cursul de schimb Ron/Eur este: 5,0665 LEI/EUR valabil pentru data de 03.07.2025.

## 1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

## 1.12. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 emise de ANEVAR.

Au fost respectate îndeosebi următoarele standarde: SEV 100 - Cadrul general (IVS cadru general); SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104- Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105- Modele de evaluare (IVS 105) SEV 106- Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230- Drepturi asupra proprietăților imobiliare (IVS 400), SEV 300- Mașini, echipamente și instalații (IVS 230), precum și ghidurile de evaluare GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii precum și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Raportul de evaluare respecta Standardul SEV 106- Documentare și raportare (IVS 106), fiind un raport descriptiv, model propriu al Evaluatorului. În raportul de evaluare nu sunt prezentate toate sursele de informații, calculele și documentele suport utilizate de către evaluator. Toate acestea se afla în posesia evaluatorului.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor Ediția 2025 emise de ANEVAR și aflate în vigoare la data evaluării.

## 1.13. Sursele de informație

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

### A. Documentele puse la dispoziția Evaluatorului:

- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 32 din 08.01.2004.

- Extrasul de carte funciară nr. 24615 din 01.06.2025.
- Planul de încadrare în zonă.
- Inventarul realizat de Lichidatorul Judiciar

#### **B. Informații din alte surse**

- Informații preluate din site-ul BNR.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului;
- Informații publice preluate de pe site-urile specializate de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) , [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , Baza de date Argus - <http://www.reo.ro/> , etc);
- 

#### **C. Informații preluate de evaluator cu ocazia inspecției**

- Pozele bunurilor și informații privind starea bunurilor.
- Numărul de kilometri înregistrați în bord.

#### **D. Bibliografie:**

- i. Materialele prezentate în cadrul cursului Seminarul D15 – Pregătire aprofundată în evaluarea proprietății imobiliare, lector Gheorghe Bădescu, MAA | EPI | septembrie 2016, București;
- ii. Suport curs Evaluarea proprietăților imobiliare, ANEVAR, 2015-2016,
- iii. SPIC D43 Evaluarea terenurilor. Comparația directă și tehnici alternative, ANEVAR, autor C. T. Demetrescu, extins în 2016;
- iv. SPIC D29 Introducere în analiza celei mai bune utilizări, ANEVAR, autor A. Nicolescu, revizuit în 2015;
- v. Evaluarea proprietății imobiliare, Appraisal Institute, ediția a 13-a, București 2011

Documentele care **NU** au fost puse la dispoziția Evaluatorului sunt: 1) Certificatul de urbanism al terenului din Câmpina 2) Documentație cadastrală actualizată. 3) Registrul mijloacelor fixe din care să reiasă valoarea de intrare, data PIF 4) Informații despre creanțele imobilizate (documentele care au stat la baza înregistrărilor contabile.

### **1.14. Ipoteze evaluării**

1. Evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietăților imobiliare. și nici nu are cunoaște dacă terenul aferent proprietății este afectat de sit-uri arheologice. Ipoteza evaluării este că acele părți ascunse sau invizibile proprietății subiect evaluate nu au vicii, defecte, nu sunt afectate de traversări de conducte, cabluri care ar putea limita suprafața constructibilă etc., nu sunt afectate de sit-uri arheologice, nu sunt afectate de substanțe periculoase, poluante de pe proprietatea evaluată sau de pe proprietățile învecinate sau din apropiere etc.
2. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competente în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele care stau la baza evaluării. Ipoteza evaluării este că suprafețele înscrise în documentele ce au fost puse la dispoziție sau estimate de evaluator și care au fost folosite în acest raport de evaluare sunt conforme cu realitatea din teren.

Evaluatorul a considerat că părțile sunt de bună credință și documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documente originale. Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate. Ipoteza evaluării este că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt conforme cu realitatea, autentice și reflectă starea de fapt a proprietății. Raportul de evaluare este întocmit pe baza documentelor puse la dispoziție de Client.

3. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client/beneficiar prin documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus, fără a se efectua verificări suplimentare. În cazul în care ulterior datei evaluării, se vor pune la dispoziție și alte documente în afara celor ce stau la baza acestui raport de evaluare, ne rezervăm dreptul de a modifica valorile estimate pentru proprietatea/proprietățile subiect
4. Valorile de piață au fost estimate în ipoteza încetării activității de funcționare.
5. Toate suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Suprafața terenului a fost preluată de evaluator din documentația cadastrală și sau din extrasul de carte funciară pentru informare fără a fi măsurată de către evaluator. S-a utilizat suprafața înscrisă în documentația cadastrală.
6. Evaluarea nu a ținut cont de situația juridică a proprietății respectiv de sarcinile, privilegiile, interdicțiile etc. înscrise în cărțile funciare.

Ipoteza evaluării este că toate proprietățile sunt libere de orice sarcini, litigii, drepturi de suprafață, interdicții, notari etc și pot fi valorificate pe piață.

7. Terenurile supuse evaluării s-a evaluat conform analizei CMBU prezentată în cadrul raportului de evaluare.
8. Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații despre modalitatea de achiziție a bunurilor mobile și nici informații despre plata facturilor de achiziție (ordinele de plată și/sau chitanțele). Astfel, Evaluatorul a presupus că:
  - i. Bunurile supuse evaluării au fost achiziționate în mod legal, de la furnizori specializați la prețurile de piață de la data achiziției;
  - ii. Facturile de achiziție au fost achitate și nu există restricții în privința dreptului de proprietate.

Ipoteza evaluării este că bunurile mobile sunt libere de orice fel de sarcina/gaj, interdicții de vânzare etc.

9. Bunurile a fost evaluat în starea existentă la data inspecției și în configurația prezentată de Client, nefiind cuprinse în cadrul lucrării previziuni privind modul de păstrare / conservare /utilizare a acestora, care se pot schimba oricând. Inspecția acestora a fost numai asupra elementelor vizibile și fără testarea funcționării așa cum s-a precizat și anterior.
10. Evaluarea bunurilor s-a făcut pe amplasamentul constatat la inspecție respectiv locul de valorificare (vânzare) s-a considerat a fi locația prezentată în cadrul raportului. Nu s-au considerat costuri suplimentare pentru stocare, transport, montaj, demontare, instalare etc
11. Evaluarea s-a bazat doar pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștință de existența altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate.
12. Bunurile care nu au putut fi prezentate evaluatorului cu ocazia inspecției vor fi considerate lipsă și nu li se va atribui valoare de piață.
13. Nu se cunosc informații despre creanțele immobilizate și nu se știe de când au fost operate înregistrările contabile și ce reprezintă. Conform informațiilor verbale transmise de Dna. Geambașu, aceste creanțe reprezintă garanții de bună execuție înregistrate de foarte mult timp. În lipsa informațiilor contabile și în lipsa informațiilor privind posibilitatea de recuperare a acestor creanțe, evaluatorul nu va atribui valoare de piață creanțelor immobilizate. În cazul în care se vor pune la dispoziția evaluatorului informații suplimentare, ne rezervăm dreptul să completăm și/sau modificăm prezentul raport de evaluare.
14. Conform informații oferite aceste creanțe immobilizate sunt garanții de bună execuție și sunt înregistrări foarte vechi (mult mai vechi de anul 2007 conform informațiilor oferite de Dna. Geambașu). Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documente din care să reiasă modalitatea de înregistrare a creanțelor în contabilitatea societății (conform informațiilor oferite de Dna. Geambașu aceste creanțe au existat în jurnalul de preluare de la data schimbării programului

informatic de contabilitate. S-a avut în vedere ipoteza de evaluare în care aceste informații sunt corecte și conforme cu realitatea.

### **Ipotezele speciale ale evaluării**

Nu au fost avute în vedere ipoteze speciale în evaluarea activelor subiect.

#### **1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

#### **1.16. Condițiile limitative**

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate in tranzacție. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări si opinii ce au fost evidențiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu își asuma nici o responsabilitate in privința datelor furnizate de Client si terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanța vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate in eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economica si condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare in aceste condiții poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima data dintre următoarele: 1) data inspecția; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piața a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atât proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afectează negativ valoarea de piața a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;

12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a întreprins nici o analiză sau investigație privitoare la contaminări sau impactul asupra mediului;
14. Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
16. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nenumționați în prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garanție a valorii obținabile prin vânzare deși Evaluatorul a depus toate diligențele pentru estimarea cât mai corectă și probabilă a valorilor estimate.

### **Limitări privind inspecția bunurilor**

Inspecțiile s-au limitat la informațiile preluate de evaluator cu ocazia inspecției și informațiile primite din partea reprezentanților Lichidatorului Judiciar și la constatările vizuale făcute de Evaluator.

În cazul proprietăților imobiliare, nu s-au realizat măsurători. În cazul bunurilor mobile nu s-au realizat expertize tehnice privind parametrii de funcționare ai bunurilor.

### **Limitări privind documentarea**

Evaluarea s-a limitat la documentele și informațiile primite din partea reprezentanților Lichidatorului Judiciar.

Documentele puse la dispoziție evaluatorului nu au fost investigate de către acesta.

## 2. ASPECTE TEORETICE

### 2.1. Termeni, definiții principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

**Client** – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

**Utilizator desemnat** – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

**Prețul** este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

**Costul** reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

**Piața** este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

**Valoarea** este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării. Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată.

**Valoarea de piață** este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe, și impozit asociat (e).

**Accesorii** – Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar

### 2.2. Prezentarea abordărilor în evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor, capitalizarea diferențelor de venit și tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

**Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

**Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

### **Evaluarea terenului considerat liber**

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Metoda alocării (proporția).
4. Metoda reziduală
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Analiza parcelării și dezvoltării.

### 3. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETAȚII IMOBILIARE

#### 3.1. Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul deplin de proprietate deținut de ENELMED TOUR SA, în faliment asupra terenului supus evaluării.

#### 3.2. Prezentarea și evaluarea proprietăților imobiliare

Societatea ENELMED TOUR SA, în faliment deține în proprietate un teren intravilan, categoria de folosință livadă cu suprafața de 2.909,00 mp situat în Câmpina Jud. Prahova.

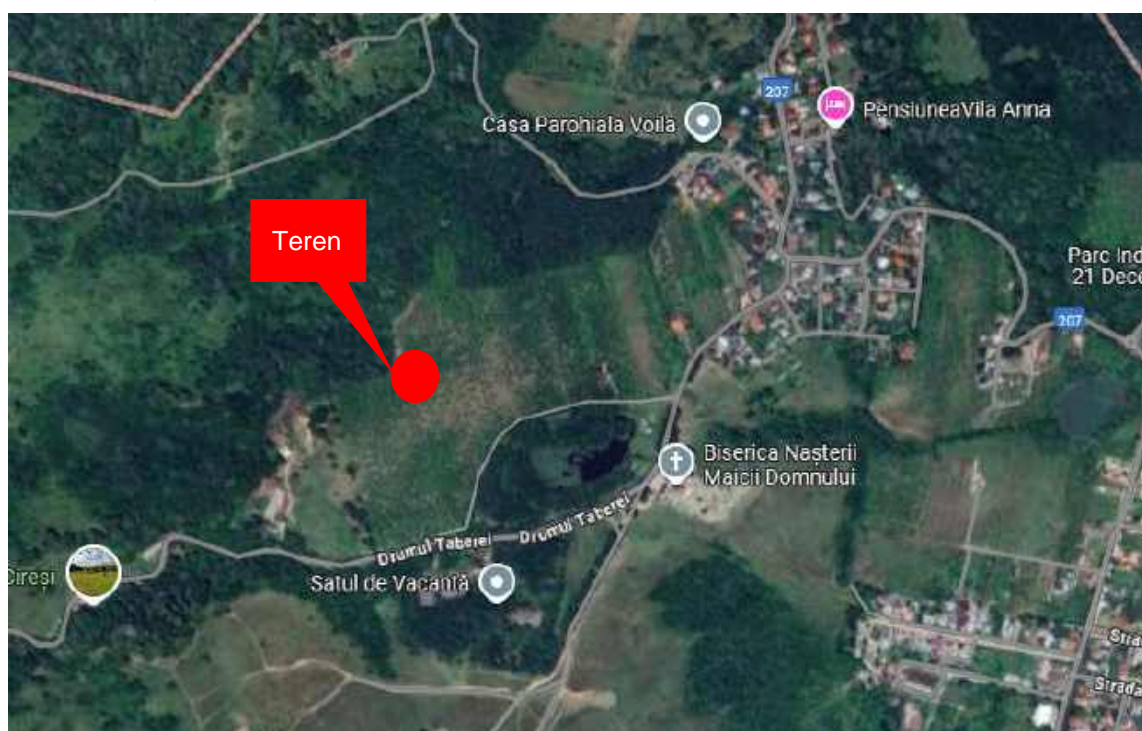
##### Macro zona

„ Câmpina este un oraș situat în județul Prahova, România, cunoscut pentru istoria sa bogată și pentru peisajele pitorești. Este amplasat la poalele Carpaților Orientali, la o altitudine de aproximativ 600 de metri, ceea ce îi conferă un climat montan plăcut. Orașul are o tradiție îndelungată în industria petrolieră, fiind unul dintre primele locuri din România unde s-au realizat exploatari de țiței. Această activitate a influențat semnificativ dezvoltarea localității, iar astăzi se pot vizita muzeul petrolului și diverse instalații asociate acestei industrii. Câmpina este, de asemenea, un oraș cu un patrimoniu cultural interesant. Aici se află mai multe clădiri istorice, cum ar fi Castelul Iulia Hasdeu, construit în stil neo-gotic, care este dedicat memoriei fiicei renumitul academician Bogdan Petriceicu Hasdeu. De asemenea, orașul dispune de biserici vechi și de parcuri frumoase, ideale pentru plimbări și relaxare. Pe lângă atracțiile istorice, Câmpina oferă și oportunități pentru activități în natură, fiind o destinație populară pentru drumeții și excursii în zona montană înconjurătoare....”.

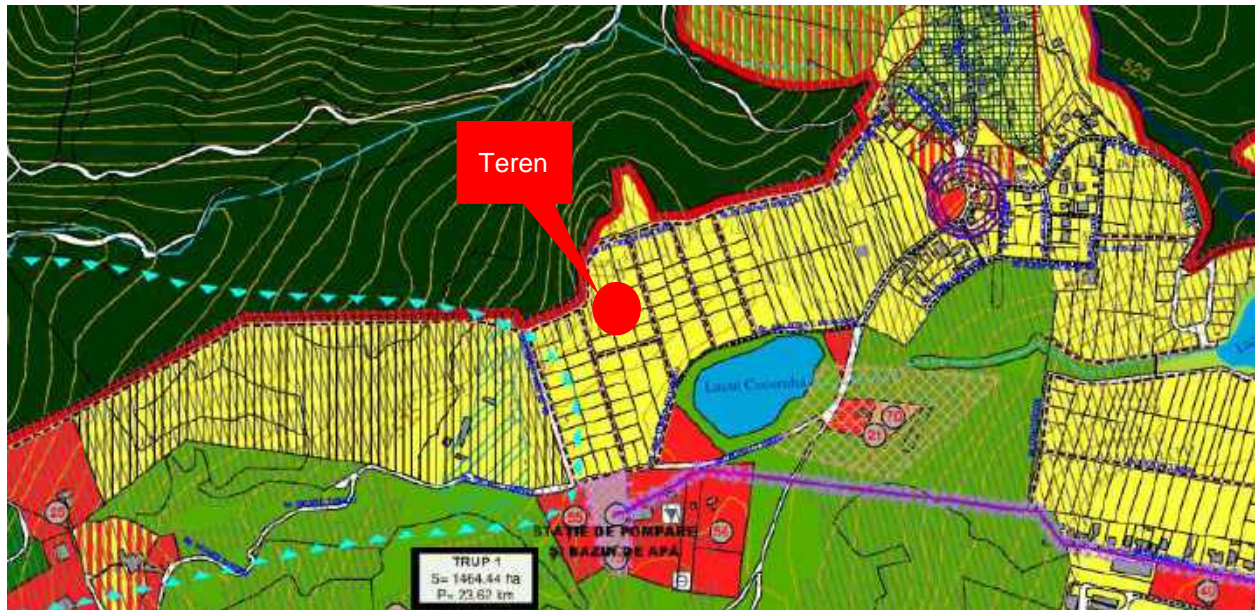
##### Micro zona

Proprietatea supusă evaluării este situată la ieșirea din Mun. Câmpina spre cartierul Voila, zona lacul Cocorului, fiind amplasată într-o zonă încă neconstruită în apropierea lacului Cocor. Zona de amplasare este formată exclusiv din terenuri cu suprafețe mari și destinație de livadă. În apropierea terenului subiect este o stână de oi. În zona de amplasare a terenului subiect nu există alte proprietăți (ex: proprietăți industriale și nici proprietăți comerciale iar proprietățile rezidențiale sunt la o distanță foarte mare).

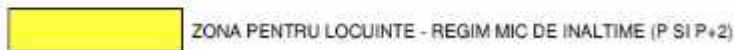
##### Harta locației



Conform datelor din PUG Câmpina, terenul subiect este amplasat în zona pentru construcții cu regim mic de înălțime P și P+2E. Detaliile sunt prezentate mai jos:



### ZONIFICARE FUNCTIONALA



Sursa: <https://www.primariacampina.ro/wp-content/uploads/2019/06/PUG-Campina.jpg>

### Identificarea cadastrală a proprietăților

Identificarea cadastrală a proprietăților este detaliată în anexa 1.

### Utilități

Terenul nu are utilități. Utilitățile sunt la o distanță foarte mare de teren ( de peste 4-500 ml).

### Căi de acces

Terenul, conform planului cadastral și a datelor din extrasul de carte funciară are deschidere la un drum de exploatare de pământ. Accesul la teren se face din Str. Dr. Taberei și apoi pe acest drum de exploatare de pământ pe o distanță de aprox. 3-400 ml.

Accesul la teren este foarte greu și impracticabil cu mijloace de tip autoturisme datorită faptului că terenul se află pe un deal iar drumul este de pământ.

### Descrierea terenului

Teren intravilan, categoria de folosință livadă, în suprafață de 2.909,00 mp, situat în Câmpina, jud. Prahova identificat sub numărul cadastral 25840 și înscris în cartea funciară nr. 25840– Câmpina. Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în anexa 1.

Terenul are o formă neregulată (aprox. dreptunghiulară), topografie pantă medie spre mare. Terenul nu are utilități. Utilitățile sunt la o distanță foarte mare de teren.

Pe teren nu există edificate construcții/clădiri, terenul este liber. Pe teren există livadă de pomi fructiferi (pruni).

### Identificarea proprietăților conform OCPI

Conform site-ului OCPI proprietatea este prezentată mai jos după cum urmează:



### 3.3. Analiza pieței imobiliare specifice

#### Definirea pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară specifică este reprezentată de piața terenurilor intravilane, pretabile pentru dezvoltări rezidențiale situate în intravilanul localității Frumușani, jud. Călărași.

#### Oferta

În zona de amplasare a terenului subiect s-au identificat numeroase oferte de vânzare de terenuri intravilane. Multe dintre terenuri sunt oferite spre vânzare chiar din primăvara anului 2024 (deci de aproximativ un an).

Prezentăm mai jos principalele oferte de teren identificate la vânzare:

Nr. Crt.	Localizare	Suprafata	Pret oferta vanzare		Sursa anunt
		mp	euro/mp	euro	
1	Teren cu nr cad 30628 se invecineaza cu terenul subiect dar are deschidere la drumul asfaltat	7.500	22,00 €	165.000 €	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-7500-mp/36f9381f605e75ff10i79e0g902h483.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-7500-mp/36f9381f605e75ff10i79e0g902h483.html</a>
2	Zona Voila	4.500	28,0 €	126.000 €	<a href="https://www.storia.ro/oferta/campina-teren-4500-mp-28-euro-mp-IDth46?_gl=1*13zdh3d*_qcl_au*R0NMLIE3NDc5NDU5NDYURUFJYUIRb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMikt2IBRUFNWUFTQUFZ20ttWHZE0J3RQ...*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzkxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkbcz4JGcxJHQxNzQ4ODAZMjQ3JGo0OSRSMCRoMA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkbcz4JGcxJHQxNzQ4ODAZMjQ3JGo0OSRSMCRoMA_">https://www.storia.ro/oferta/campina-teren-4500-mp-28-euro-mp-IDth46?_gl=1*13zdh3d*_qcl_au*R0NMLIE3NDc5NDU5NDYURUFJYUIRb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMikt2IBRUFNWUFTQUFZ20ttWHZE0J3RQ...*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzkxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkbcz4JGcxJHQxNzQ4ODAZMjQ3JGo0OSRSMCRoMA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkbcz4JGcxJHQxNzQ4ODAZMjQ3JGo0OSRSMCRoMA_</a>
3	Zona Voila, deschidere la drum asfaltat	2.500	26,0 €	65.000 €	<a href="https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-voila-campina-79.html">https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-voila-campina-79.html</a>
4	Zona Voila   Str. Livada cu Meri   deschidere la drum de pietruit	2.980	23,0 €	68.540 €	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campina-voila-2980mp-256737702">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campina-voila-2980mp-256737702</a>

Nr. Crt.	Localizare	Suprafata	Pret oferta vanzare		Sursa anunt
		mp	euro/mp	euro	
5	Zona Voila, deschidere la drum de pamant	7.500	23,0 €	172.500 €	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-campina-livada-zona-voila-7500-mp/14e175eq23e7492e48727948g490879.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-campina-livada-zona-voila-7500-mp/14e175eq23e7492e48727948g490879.html</a>
6	Strada Voila front III	2.490	24,9 €	62.000 €	<a href="https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-intravilan-de-vnzare-campina-ph-negociabil-IDxiiH?_ql=1*v3lzc* _qcl_aw*R0NMLiE3NDc5NDU5NDYURUFJYURb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMiktd2IBRUFNWUFTQUFFZ0ttWHZEX0J3RQ..*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzcxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA.*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..">https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-intravilan-de-vnzare-campina-ph-negociabil-IDxiiH?_ql=1*v3lzc* _qcl_aw*R0NMLiE3NDc5NDU5NDYURUFJYURb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMiktd2IBRUFNWUFTQUFFZ0ttWHZEX0J3RQ..*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzcxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA.*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..</a>
7	zona Voila, intre casa cu acces din strada	2.600	50,0 €	130.000 €	<a href="https://www.storia.ro/oferta/cmpina-teren-parcelabil-2600mp-130000-euro-IDiSHQ?_ql=1*gpwx60*_qcl_aw*R0NMLiE3NDc5NDU5NDYURUFJYURb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMiktd2IBRUFNWUFTQUFFZ0ttWHZEX0J3RQ..*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzcxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA.*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk3JG01OSRSMCRoMA..">https://www.storia.ro/oferta/cmpina-teren-parcelabil-2600mp-130000-euro-IDiSHQ?_ql=1*gpwx60*_qcl_aw*R0NMLiE3NDc5NDU5NDYURUFJYURb2JDaE1JcmQyb3RQVzNqUU1WeUZHUKJSMiktd2IBRUFNWUFTQUFFZ0ttWHZEX0J3RQ..*_qcl_au*MTA3MzcxODc1Mi4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzcxMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA.*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA.*_qa_1XTP46N9VR*czE3NDg4MDI0MzAkzMyJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk3JG01OSRSMCRoMA..</a>
8	Zona Voila   Str. Livada cu Meri   deschidere la drum de pietruit	1.400	23,0 €	32.200 €	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-campina-voila-1400mp-255316057">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-campina-voila-1400mp-255316057</a>

Pe baza datelor din tabelul de mai sus s-au calculat următorii indicatori:

Indicator	Suprafață	Preț
	mp	eur/mp
Indicator minim	1.400	22,0 €
Indicator maxim	7.500	50,0 €
<b>Indicator mediu</b>	<b>3.934</b>	<b>27,5 €</b>
<b>Indicator median</b>	<b>2.790</b>	<b>23,9 €</b>

## Cererea

Cererea este reprezentată de persoanele fizice cu venituri medii aflate în căutarea unor loturi de teren situate în Câmpina pretabile pentru construirea unei case de vacanță.

Datorită amplasării, a lipsei utilităților și a drumului neamenajat precum și a condițiilor economice actuale, se apreciază că cererea este foarte mică.

## Echilibrul pieței

La data evaluării, pe piața imobiliară este un dezechilibru în favoarea cererii deoarece există un număr foarte mare de oferte iar cererea este sub nivelul ofertei. La evaluării, pe toate segmentele pieței imobiliare este o piață a cumpărătorului. Apreciem un timp de vânzare de peste 18 luni de la expunerea proprietății pe piața specifică.

### 3.4. Evaluarea terenului

#### Cea mai bună utilizare

##### Definiție

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

##### Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zona, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

##### Posibilă fizic

se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

##### Fezabilă financiar

Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

##### Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.

În definirea CMBU pentru proprietățile subiect, trebuie să ținem cont și de următoarele considerente:

Art. 37 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că "*utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării*".

#### Analiza CMBU a proprietății subiect

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism pentru loturile de teren supuse evaluării. Conform datelor publice identificate de evaluator loturile se află în zona rezidențială a loc. Frumușani.

Conform datelor colectate cu ocazia inspecției, zona de amplasare este formată din proprietăți rezidențiale (case unifamiliale) și terenuri arabile. Concluziile analizei CMBU a loturilor supuse evaluării sunt detaliate mai jos după cum urmează:

##### 1. CMBU teren liber:

În analiza CMBU a terenului considerate liber, s-au avut în vedere faptul că utilizarea rezidențială reprezintă CMBU deoarece:

1. Terenul subiect este amplasat într-o zonă exclusiv rezidențială formată preponderent din case nou construite. Din punct de vedere legal, se apreciază că doar utilizarea rezidențială este permisă deoarece zona de amplasare este exclusiv rezidențială.
2. Terenul subiect este rezultatul unei dezmembrări, a unui lot de teren mai mare. Suprafața terenului subiect este foarte mică (338,00 mp) fapt pentru care se apreciază că o dezvoltare industrială/logistică nu este fezabilă din punct de vedere financiar pe o astfel de suprafață de teren. Accesul se realizează pe un drum pietruit de servitute.

3. În zona de amplasare nu există proprietăți industriale și nici proprietăți comerciale. Atât proprietățile industriale cât și proprietățile comerciale sunt la distanță mare față de terenul subiect.
  4. În zona analizată există potențial de valorificare a investiției doar pentru proprietăți rezidențiale.
- În concluzie, la data evaluării nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare, în afară de utilizarea actuală (utilizarea rezidențială).

## **2. CMBU teren construit:**

Ca și în cazul lotului de teren considerat liber se apreciază că și lotul de teren considerat construit nu poate avea o altă utilizare decât utilizarea rezidențială.

Se estimează că edificarea unei locuințe unifamiliale (casă) reprezintă CMBU a terenului construit.

În concluzie evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și/sau construit o reprezintă utilizarea rezidențială deoarece este singura utilizare permisă legal, posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă financiar și maxim productivă. Utilizarea rezidențială poate fi menținută pe termen lung.

Evaluarea terenului subiect se va face conform analizei CMBU de mai sus.

## **Evaluarea terenului. Abordarea prin piață**

Pentru estimarea valorilor de piață a terenului considerat liber evaluatorul a utilizat abordarea prin piață- analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

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

Evaluatorul a utilizat pentru obținerea unor indicații asupra valorilor terenului analiza cantitativă-tehnica comparațiilor pe perechi de date și analiza datelor secundare. La finalul analizei cantitative se alege cea comparabilă a cărei corecția brută este cea mai mică.

Marja de negociere a fost estimată de evaluator în funcție de tipul proprietăților, discuțiile cu proprietarii și în funcție de expunerea pe piață a ofertelor de -20% din prețul de ofertă. Scăzând din prețul de ofertă marja de negociere s-a estimat prețul de tranzacție pentru fiecare comparabilă în parte.

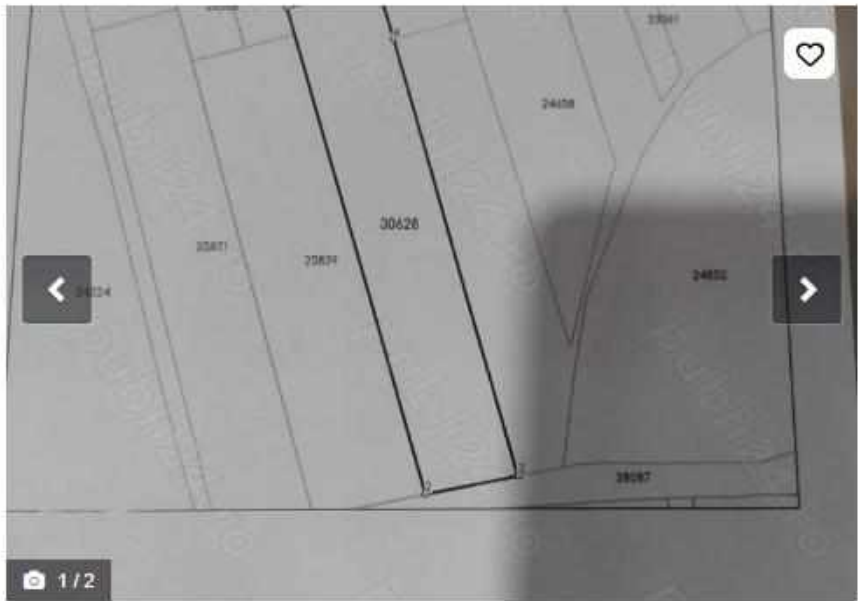
Ofertele de terenuri libere, considerate comparabile relevante pentru evaluarea lotului subiect sunt prezentate mai jos după cum urmează:

## Comparabila 1

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

**Teren intravilan de vânzare in Câmpina, 7500 mp** **165 000 EUR**

Prahova, Câmpina Voia · [Vezi pe hartă](#) Valabil din 4/15/2025 4:44:44 PM



1 / 2

**Contactează vânzătorul**




Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

**Mesaj**

**Distribuie anunțul**

## Specificații

### Descriere

Se oferă spre achiziție teren intravilan situat in Campina, cartier Voia. Suprafața terenului este de 7500 mp, toate utilitățile fiind la limita hotarului. Accesul se face direct din strada principala, suprafata este plata. Preț: 22 euro mp.

**Sursă anunț** <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-7500-mp/36f9381f605e75f110i79e0q902h483.html>

**Preț ofertă: 165.000 euro respectiv 22 euro/ mp**

## Comparabila 2

» Terenuri de vanzare » Terenuri de vanzare Campina » Terenuri de vanzare Voila » Terenuri de vanzare in Campina (zona Voila)

### Teren de vanzare in Campina (zona Voila)

**65.000 EUR**

(26.00 / mp)



← [ÎNAPOI](#)

📅 Adăugat: 21.3.2024

🔄 Actualizat: 15.2.2025

👁️ Afisări: 327

📄 Distribuie

🖨️ Tiparește

#### Descriere teren

Agentia imobiliara Mervani va prezinta un teren intravilan agricol, de vanzare situat în Municipiul Campina Cartier Voila, avand suprafata de 2500 mp si o deschidere de 30 m. Detalii: Teren pentru constructii, fara inclinatii.

#### Caracteristici teren

Zona: Voila

Suprafata: 2500 mp

Localizare: Intravilan

Deschidere: 30 m

Strazi: Asfaltate

**Sursă anunț:** <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-7500-mp/36f9381f605e75ff1i0i79e0g902h483.html>

**Preț ofertă: 65.000 euro respectiv 26 euro/ mp**

### Comparabila 3

**storia** De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

← Înapoi
Distri








Proprietar Teren intravilan DE VÂNZARE Campina-PH (negociabil)

**62 000 €** 25 €/m<sup>2</sup>

**Alina Grigore**  
 Anunț proprietar  
 ☎ 0766 334 992

#### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2490 m <sup>2</sup>
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	2490 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> padure <input checked="" type="checkbox"/> camp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	privat

#### Descriere

Teren intravilan DE VÂNZARE Campina (jud Prahova), cartier Voila (1h30min de Bucuresti) Teren intravilan (livada), situat in Municipiul Campina, Cartieru Voila (zona este linistita la periferia Campinei drumul spre baraj Paltinu), avand suprafata de 2490 mp si o deschidere de 15,41 m. Terenul, relativ plat, este ideal pentru construirea unei case de vacanta, sau pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar. Merita vizionat pt a vedea valoarea zonei. Utilitati: apa gaz, curent electric (la aproximativ 100 m). PRET NEGOCIABIL 62000 euro (sub pretul zonei). Ultimele 4 fotografii reprezinta intrarea din str Voila pe drumul de acces catre teren si localizarea pe google maps.

#### Sursă

#### anunț:

[https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietar-teren-intravilan-de-vanzare-campina-ph-negociabil-IDxiiH2?\\_gl=1\\*v3lzcct\\*\\_qcl\\_aw\\*RONMLIE3NDc5NDU5NDYurUFJYUIRb2JDaE1JcmQyb3RQVzNgUU1WeUZHUkJSMikt2IBRUFNWUFTQUFFZ0hWHZEX0J3RQ..\\*\\_qcl\\_aw\\*MTA3MzcwODc1Mj4xNzQzNTE1NTY5\\*\\_qa\\*NzkyMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA..\\*\\_qa\\_NK3K3T1FT5\\*czE3NDQ4MDI0MzAkzNvJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*czE3NDQ4MDI0MzAkz4JGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietar-teren-intravilan-de-vanzare-campina-ph-negociabil-IDxiiH2?_gl=1*v3lzcct*_qcl_aw*RONMLIE3NDc5NDU5NDYurUFJYUIRb2JDaE1JcmQyb3RQVzNgUU1WeUZHUkJSMikt2IBRUFNWUFTQUFFZ0hWHZEX0J3RQ..*_qcl_aw*MTA3MzcwODc1Mj4xNzQzNTE1NTY5*_qa*NzkyMTYzNTUxLiE3NDM1MTU1NzA..*_qa_NK3K3T1FT5*czE3NDQ4MDI0MzAkzNvJGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDQ4MDI0MzAkz4JGcxJHQxNzQ4ODA0NDk2JG02MCRsMCRoMA..)

**Preț ofertă: 62.000 euro respectiv 24,9 euro**

## Comparabila 4

### VANZARE TEREN 2980 mp./ 25.5 ml. - Campina/Voila



Cămpina, Județul Prahova - [Vezi Hartă](#)


23€ / mp


**68.540 €**

Rate de la 1.546 RON/lună [simulează credit](#)



 **Vlad Oprea**  
Estate Network 

 **0784235488**  
0785021686

 Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:



 Raportază anunț



Activează notificările  
pentru a fi la curent cu cele mai

## Descriere

Estate Network va ofera spre vanzare 2 terenuri alaturate, situate in intravilanul Loc. Campina, zona Voila, desfasurate pe 2980 mp., avand o deschidere de 25.5 ml. .

Acces la curent electric.

## Specificații

ID anunț: XBHG1305C

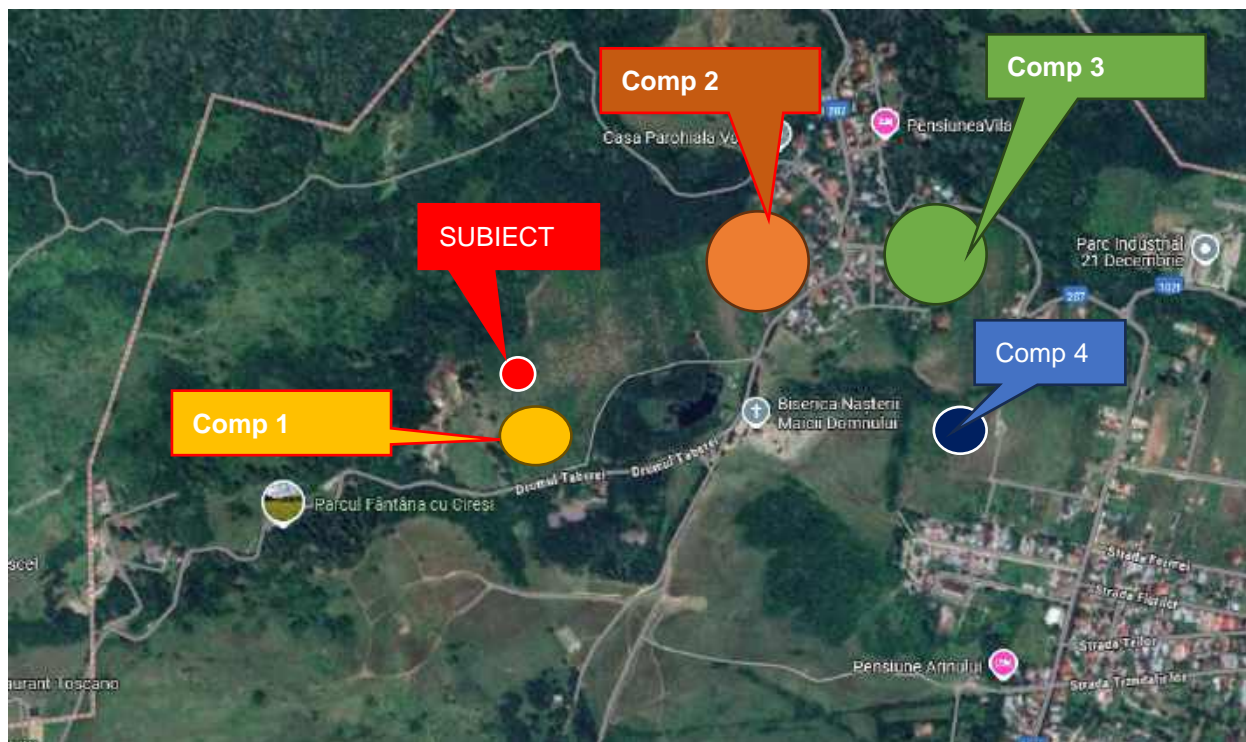
Actualizat în: 25.04.2025

Suprafață teren:	2980 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front strădal:	26 m

**Sursă anunț:** <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-campina-voila-2980mp-256737702>

**Preț ofertă:** 68.540 euro respectiv 23,00 euro

### Harta comparabilelor este detaliată mai jos



Utilizând cele patru comparabile prezentate anterior s-a aplicat abordarea prin piață. Grila de comparații și explicațiile privind ajustările aplicate sunt detaliate în anexa 2.

Aplicând abordarea prin piață s-a estimat valoarea de piață unitară a terenului la 12,00 euro/ mp (rotunjit de la 12,04 euro/mp).

A rezultat valoarea de piață a lotului de teren în suprafață de 2.909 mp de 34.900 euro echivalent a 176.821 lei și nu ține cont de TVA.

### Concluzie asupra valorii de piață a terenului

**Valoarea de piață a terenului în suprafață de 2.909,00 mp identificat sub numărul cadastral 25840 este de 34.900 euro echivalent a 176.821 și nu ține cont de TVA.**

## 3.5. Opinia finală privind valoarea de piață și lichidare a terenului din Câmpina

### Criteriile valorii finale

Criteriile care au stat la baza stabilirii opiniei asupra valorii de piață au fost:

#### Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinenta este fiecare abordare în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării.

Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

#### Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările fiecărei metode folosite.

## Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate folosite de fiecare metodă aplicată.

## Opinia evaluatorului privind valoarea de piață și valoarea de lichidare

Pentru evaluarea terenului subiect s-a utilizat doar abordarea prin piață deoarece a fost considerată singura abordare adecvată pentru evaluarea terenului liber. Totodată, precizia abordării a fost considerată ridicată deoarece s-au aplicat un număr redus de ajustări. Cantitatea informațiilor a fost considerată suficientă deoarece în zona avea amplasare s-au identificat foarte multe oferte de vânzare de terenuri considerate comparabile relevante pentru evaluarea lotului supus evaluării. Piața specifică este o piață activă cu multe tranzacții și multe oferte de vânzare de terenuri libere.

Valoarea de lichidare a proprietății a fost estimată pornind de la valoarea de piață care s-a diminuat cu 25%. Procentul s-a estimat în baza ofertelor de vânzare a activelor deținute de societăți aflate în insolvență, faliment sau executare silită.

În urma aplicării metodologiei de evaluare au rezultat următoarele valori::

### Valoarea de piață

**34.900 euro echivalent a 176.821**

---

### Valoarea de lichidare

**24.430 euro echivalent a 132.616 lei**

#### **Note:**

- 1) Valorile nu țin cont de TVA.
- 2) Curs B.N.R. valabil la data 03.07.2025– 5,0665 lei/euro.

## 4. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA BUNURILOR MOBILE

### 4.1. Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de folosință asupra licențelor și programelor informatice este deținut de ENELMED TOUR SA, în faliment.

### 4.2. Identificarea bunurilor

Macroidentificarea studiază întreg procesul de producție prin identificarea componentelor importante care contribuie la capacitatea proiectată a entității productive.

Licențele și programele informatice și un număr de 7 mijloace fixe de natura bunurilor mobile formate din mobilier și echipamente IT cu o valoare totală de 27.291 lei.

Microidentificarea reprezintă procesul de evidențiere a caracteristicilor individuale ale echipamentelor /utiliajelor. Ea se focalizează pe descrierea unui singur bun și identifică caracteristicile lui specifice.

La data evaluării bunurile mobile nu mai sunt utilizate de către societate

### 4.3. Înregistrarea în contabilitate

Conform documentelor puse la dispoziția Evaluatorului bunurile sunt înregistrate în contabilitatea debitoare astfel:

Nr	Descriere	Denumire cont	Valoare de intrare lei
1	Licente softuri	Licente, brevete marci comerciale	8.551 lei
2	Laptop Lenovo	Echipamente tehnologice	2.513 lei
3	Laptop Lenovo	Echipamente tehnologice	2.513 lei
4	Aparat foto	Echipamente tehnologice	525 lei
5	Ansamblu Calculator	Mobilier, aparat. Birotica	4.872 lei
6	Bucatarie	Mobilier, aparat. Birotica	2.619 lei
7	Bar	Mobilier, aparat. Birotica	4.034 lei
8	Aragaz	Mobilier, aparat. Birotica	1.665 lei
<b>Total bunuri mobile</b>			<b>27.291 lei</b>

### 4.4. Achiziția bunurilor

Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documentele de achiziție a bunurilor mobile (respectiv facturile de achiziție). Nu se cunoaște când au fost achiziționate bunurile supuse evaluării.

### 4.5. Bunuri cărora nu li se va atribui valoare de piață

Conform documentelor puse la dispoziția Evaluatorului și conform datelor colectate la inspecție nu se vor atribui valori de piață următoarelor bunuri:

1. Licențelor informatice deoarece ENELMED TOUR SA, în faliment deține un drept de folosință non-exclusiv și netransferabil asupra licențelor și soft-urile înscrise în contabilitate la data evaluării. Practic, aceste licențe și soft-uri pot fi utilizate doar de către ENELMED TOUR SA, în faliment și nu există posibilitate de valorificare pe piața second-hand (societatea nu deține drept de revânzare a licențelor și soft-urilor).
2. Nu se va atribui valoare de piață bunurilor neidentificate cu ocazia inspecției respectiv unui număr de 4 bunuri (Aparat foto cele două laptop-uri Lenovo și Aragazului). Aceste bunuri, conform ipotezelor de evaluare vor fi considerate lipsă.

#### 4.6. Garanții

Evaluatorul apreciază că toate bunurile supuse evaluării nu se mai află în garanție deoarece au o vechime mai mare de 2, 3 ani (perioada obișnuită pentru care se acordă de obicei garanțiile.)

#### 4.7. Starea activelor întreținere, reparații, revizii capitale

Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului nici un fel de documente privind întreținerea bunurilor, programul de service, istoricul reparațiilor curente sau a reparațiilor capitale.

Starea va fi apreciată conform următorului tabel:

Simbol	Denumire stare	Definiție
<b>FB</b>	Foarte bună	Istoric cunoscut (anul fabricației, anul achiziției, proprietari), caiet de service/reparații cu toate reparațiile la zi (revizii, ITP, alte defecțiuni), funcțional, fără defecte vizibile.
<b>B</b>	Bună	Istoric cunoscut (anul fabricației, anul achiziției, proprietari), informații referitoare la reparații, funcțional, fără defecte vizibile. Stare bună a fost apreciată de evaluator în raport cu active similare din punct de vedere al vechimii.
<b>M</b>	Medie	Istoric cunoscut (anul fabricației, anul achiziției, proprietari), funcțional, fără defecte vizibile. Are nevoie de mici reparații.
<b>Ne</b>	Nesatisfăcătoare / Proastă	Nu se cunosc anumite date referitoare la achiziția bunului - anul de fabricație, numărul de proprietari anterior achiziției. Nu există istoric de service. Defecte vizibile sau uzura mare. Bunul funcționează însă necesita reparații și/sau revizii.
<b>Re</b>	Recuperare	Bunul nu mai funcționează și nu mai poate fi reparat. Valoarea pieselor componente ca piese de schimb.
<b>C</b>	Casare	Nu mai poate fi folosit și singura valoare pe care o are este cea a materialelor recuperabile.

Conform inspecției, starea bunurilor identificate este detaliată mai jos după cum urmează:

Nr	Descriere	Stare
1	Licențe softuri	n/a
2	Laptop Lenovo	Lipsă neidentificat
3	Laptop Lenovo	Lipsă neidentificat
4	Aparat foto	Lipsă neidentificat
5	Ansamblu Calculator	Foarte vechi, propus spre casare
6	Bucătărie	Demontata, depozitata într-un container. Foarte veche (pana in 2010)
7	Bar	Demontat, bucăți rupte sau foarte uzate. Mobilierul din pal este foarte vechi (mai vechi de 2010) și este depozitat într-un container .
8	Aragaz	Lipsă neidentificat

#### 4.8. Concluzii inspecție

Având în vedere pe de o parte tipologia bunurilor iar pe de altă parte starea bunurilor constatată la inspecție se apreciază următoarele:

- Licențele nu mai pot fi valorificate deoarece ENELMED TOUR SA, în faliment nu deține drept deplin de proprietate ci doar un drept de utilizare.
- O parte din active nu au fost identificate la inspecție și vor fi considerate lipsă. Nu se va atribui valoare de piață bunurilor lipsă.

3. Activul cu denumirea „Ansamblu Calculator” reprezintă un calculator de tip desktop folosit pe post de server. Acesta este foarte vechi și nefuncțional. Se apreciază că valoarea lui de piață este egală cu valoarea de recuperare obținută din casarea acestuia către un centru specializat de deșeuri de tip DEEE.
4. Mobilierul compus din bar și bucatărie este foarte vechi (mai vechi de 2010) și este demontat și depozitat într-un container. O parte din plăci sunt deteriorate ca urmare a depozitării necorespunzătoare. Datorită vechimii (peste 15 ani) dar și a faptului că este demontat (poate fi chiar incomplet) se apreciază că întreg mobilierul nu mai poate fi valorificat pe piața second-hand deoarece nu există cerere pentru achiziția unor bunuri similare.

#### 4.9. Analiza pieței specifice

Având în vedere tipologia bunurilor supuse evaluării se apreciază că piața specifică este reprezentată de piața mobilierului și a echipamentelor IT second-hand din România.

##### Analiza ofertei

Conform analizei de piață făcută de către evaluatorul pe piața specifică există foarte multe oferte de bunuri relativ similare noi sau chiar identice. Piața bunurilor noi este foarte activă cu foarte multe vânzări și oferte.

Pe piața specifică există și foarte multe oferte de bunuri second-hand relativ similare. Constatările analizării de piață sunt prezentate mai jos după cum urmează:

- Pe piață nu se mai tranzacționează calculatoare similare cu cel supus evaluării deoarece acestea sunt depășite din punct de vedere tehnologic și programele actuale nu mai pot fi rulate pe astfel de calculatoare. Astfel de calculatoare se casează.
- Nu s-au identificat oferte de mobilier similar cu cel supus evaluării datorită vechimii și a faptului că aceste bunuri se confecționează la comandă în funcție de cerințele și nevoile cumpărătorului.
- În principal marjele de negociere variază în funcție de tipul bunului între -5 % și -20 % din prețul de ofertă.

##### Analiza cererii

Cererea este reprezentată de persoanele fizice, cu venituri extrem de reduse, care nu dispun de disponibilități bănești în vederea achiziționării unor bunuri similare noi.

Ținând cont de tipologia bunurilor subiect și de vechimea acestora se apreciază următoarele:

- Nu există cerere pentru calculatorul subiect deoarece este defect și foarte vechi și nu mai poate fi utilizat pentru programele informatice actuale.
- Nu există cerere pentru mobilierul supus evaluării deoarece este foarte vechi (este demodat) este demontat pe bucăți și ar putea avea piese deteriorate sau poate fi incomplet). De obicei, pe piața specifică astfel de elemente de mobilier precum bucătăria sau baruri se confecționează la comandă în funcție de cerințele clientului (dimensiuni, formă, culoare, materiale etc) și nu se achiziționează second-hand. Concluzionând, în urma analizei de piață se apreciază că întreg mobilierul nu mai poate fi valorificat din lipsa cererii.

##### Echilibrul pieței

La data prezentei evaluări se remarcă un dezechilibru, cererea este sub nivelul ofertei. Datorită situației economice actuale și datorită numărului foarte mare de bunuri similare ofertate spre vânzare pe piață, se estimează că, la data evaluării este o piață a cumpărătorului.

#### 4.10. Evaluarea bunurilor mobile

Așa cum s-a prezentat anterior, o parte din bunurile mobile ale societății sunt lipsă și nu li se va atribui valoare de piață iar mobilierul este foarte vechi (vechime de cel puțin 15 ani), este demontat și cel mai probabil are componente lipsă și nu mai poate fi valorificat pe piața second-hand deoarece nu există cerere pentru astfel de mobilier. Practic, din toate bunurile societății doar activul „Ansamblu Calculator” mai poate fi valorificat doar pentru părțile sale componente deoarece este foarte vechi și nu mai poate fi revândut în vederea reutilizării. Având în vedere faptul că acest bun poate fi asimilat ca și deșeu de tip DEEE evaluatorul a estimat că valoarea de piață este egală cu valoarea de recuperare obținută din valorificarea bunului către un centru specializat de colectare deșeu de tip DEEE. Având în vedere faptul că valoarea obținută în urma valorificării este mult mai mică în comparație cu costul transportului către un colector autorizat se apreciază că și valoarea acestui bun este 0 lei (zero lei). Detaliile de calcul sunt prezentate mai jos astfel:

Greutate estimată calculator 5 kg.

Preț estimat deșeu de tip DEEE 1,5 lei / kg conform următoarei surse



Listă de Preț DEȘEU Electrice și Electrocasnice ( DEEE ) Actualizat la data: 2025-07-03 ora: 08:

Sortiment	Kg	Poză
Unități Întregi Calculatoare PC + Laptop	1.50 RON/kg	

Sursa:

Preț obținut în urma casării: 7,5 lei.

Transport estimat de la sediul societății la cel mai apropiat colector este de cel puțin 15 lei- 20 lei ceea ce rezultă o valoare negativă a bunului.

#### **Concluzie privind valoarea de piață a bunurilor mobile**

**Concluzionând, apreciem că bunurile mobile supuse evaluării nu mai pot fi valorificate pe piața second-hand deoarece sunt foarte vechi, depășite din punct de vedere tehnologic, demodate și nu mai există cerere pentru astfel de bunuri.**

**Apreciem că bunurile subiect vor trebui casate din contabilitatea debitoarei iar valoarea de piață a acestora este 0 lei (zero lei) deoarece nu se mai pot valorifica pe piață.**

## **5. PREZENTAREA SI EVALUAREA CREANTELOR IMOBILIZATE**

### **5.1. Prezentarea și evaluarea creanțelor immobilizate**

Conform informațiilor contabile creanțele immobilizate sunt înregistrate în contul 267- Alte creanțe immobilizate cu suma de 1.234,03 lei. Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului informații din care să rezulte vechimea acestor creanțe și nici componența soldului contabile.

Conform informații oferite aceste creanțe immobilizate sunt garanții de bună execuție și sunt înregistrări foarte vechi (mult mai vechi de anul 2007 conform informațiilor oferite de Dna. Geambașu). Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documente din care să reiasă modalitatea de înregistrare a creanțelor în contabilitatea societății (conform informațiilor oferite de Dna. Geambașu aceste creanțe au existat în jurnalul de preluare de la data schimbării programului informatic de contabilitate.

Având în vedere pe de o parte starea societății (în faliment) iar pe de altă parte faptul că aceste creanțe pot fi foarte vechi se apreciază că sumele înregistrate în contul 267 nu mai pot fi recuperate. Datorită stării de faliment, Debitorul nu mai poate oferi garanții de bună execuție.

#### **Concluzie privind valoarea de piață**

**Concluzionând, valoarea de piață și valoarea de lichidare a creanțelor immobilizate înregistrate în contul 2678 este 0 lei (zero lei).**

## LISTA ANEXELOR

- Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietății imobiliare supuse evaluării
- Anexa 2: Estimarea valorii de piata a terenului liber. Abordarea prin piata analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare
- Anexa 3: Poze inspecție teren
- Anexa 4 Alte oferte de terenuri de vânzare

## Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Nr cadastral	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Categorie de folosinta	Suprafata din		Teren		Construcții (cota exclusiva)		
					acte mp	masurata mp	Cota exclusiva mp	TOTAL mp	Arie Construita la sol mp	Arie utila mp**	Arie desfasurata mp
1	25840	25840	Teren intravilan	Livada	2.909,00	2.909,00	2.909,00	2.909,00	-	-	-
<b>TOTAL PROPRIETATE</b>					<b>2.909,00</b>	<b>2.909,00</b>	<b>2.909,00</b>	<b>2.909,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Anexa 2 : Estimarea valorii de piata a terenului liber. Abordarea prin piata analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare

Nr.	Criterii de Comparatie	COMPARABILE				
		Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	<b>Suprafata teren (in mp):</b>	2.909,0	7.500	2.500	2.490	2.980
	<b>Euro per mp:</b>	12,00 €	22,00 €	26,00 €	24,90 €	23,00 €
	<b>Link:</b>		<a href="https://www.cerim.ro/cadastre/interactiile/da...">https://www.cerim.ro/cadastre/interactiile/da...</a>	<a href="https://www.meravan.ro/teren-de-vanzare-voila-campina-79.html">https://www.meravan.ro/teren-de-vanzare-voila-campina-79.html</a>	<a href="https://www.storia.ro/cadastre/interactiile/da...">https://www.storia.ro/cadastre/interactiile/da...</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/detalia/teren-comercial-bucuresti-5830000-25627272">https://www.imobiliare.ro/detalia/teren-comercial-bucuresti-5830000-25627272</a>
	<b>Tranzactiei/Pret Overta</b>					
	In %		22,00 €	26,00 €	24,90 €	23,00 €
	Explicatie ajustare		-20%	-20%	-20%	-20%
	<b>Pret vanzare estimat</b>		17,60 €	20,80 €	19,92 €	18,40 €
	Explicatie ajustare		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	<b>1 Data ofertei</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>			
	In %	mai:25	mai:25	mai:25	mai:25	mai:25
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		17,60 €	20,80 €	19,92 €	18,40 €
	In %		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Explicatie ajustare		Similar	Relativ similar	Relativ similar	Relativ similar
	<b>2 Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>3 Ajustare pt. restrictii legale</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	In %		Similar	Similar	Similar	Similar
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		17,60 €	20,80 €	19,92 €	18,40 €
	Explicatie ajustare		Fara	Fara	Fara	Fara
	<b>4 Conditii de finantare</b>		0%	0%	0%	0%
	In %		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		17,60 €	20,80 €	19,92 €	18,40 €
	Explicatie ajustare		Nu	Nu	Nu	Nu
	<b>5 Cheltuieli imediate dupa cumparare</b>		0%	0%	0%	0%
	In %		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		17,60 €	20,80 €	19,92 €	18,40 €
	<b>1 Localizare</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Zona Voila   front H-III fata de drumurile asfaltate	Zona Voila   se invecineaza direct cu lotul subiect dar are deschidere la drum asfaltat	Zona Voila	Zona cartier Voila dupa Biserica	Zona Voila   Str. Livada cu Meri   deschidere la drum de pietrit
	<b>2 Categorie</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>3 Destinatie</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>4 Drum de acces</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>5 Utilitati</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%
	<b>6 Utilitati</b>		<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
	In %	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	0%




Anexa 4 : Alte oferte de vanzare de terenuri comparabile

**Teren intravilan Campina (livada zona Voila) 7500 mp** **25 EUR negociabil!**

Emiliana Simion Voila 9 zile de vanzare

Vizitabil din orice punct de vedere



**Descriere**

Vand teren intravilan Campina (livada zona Voila) 7500 mp (langa foaia fabrica de bere)

[Vedeți detalii: 308](#)

[Reportare eroare](#)

[Fă oferta](#)

**Trăiește sănătos**

**Ionelache Simion**  
Vand terenuri agricole

07206510374

**Contactează vânzător**

Bună, mi s-a interesat de terenul din descrierea ta. Mai multe detalii te rog.

Carandara Ionescu 2019

Amplasat pe: ?


**Mesaj**

**Distribuie anunțul**

[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

**Ionela Dinca**

[Înapoi](#)



65 Teren agricol (3)

**Campina - teren 4500 mp - 28 Euro/mp**

**126 000 €** 28 €/m<sup>2</sup>

**Campina, Pranova**

**Teren de vânzare**

Surata la utilitate:	4500 mp <sup>2</sup>	Terit. informajii
Tip teren:		Utilizata
Localitate:		Terit. informajii
Denumire:		Terit. informajii
Clasa:		Terit. informajii
Tip secțiune:		<a href="#">Vezi plan</a>

**Descriere**

Campina, Cartier Voila, vand teren intravilan in suprafata de 4500mp, acces la utilitati, Pret 28 Euro/mp [Tel Contacteaza](#)

ID: 6977714

**Ionela Dinca**  
Fon: 011  
0756 946 800

Nume\*  
Email\*  
+40 Num\*

Sunt interesat  
vanzare si achizitie  
Astept cu mila  
Mail/numerele!

## VANZARE TEREN INTRAVILIAN - 1400 MP - CAMPINA

Campina, Judetul Prahova, Mestharia



### Descriere teren

Evamor Network va ofera ocazia vanzarii un teren intravilan, desfasurat pe 1400 mp, avand 15 s ml, deschidere la drumul pietruit, situat in Loc. Campina, jud. Prahova.

Acces rapid la curent electric.

Utilitatea generala in imediata apropiere.

**Electricitate**

### Detalii teren

ID anunt: X1BHO1505A		Actualizat in 25 Aprilie 2025
Clasificarea teren:	Intravilan - Front strada	15 m

232 € / ml  
 Baza de la 729 rotundă  
**32.200 €** simulari credit

View Optim  
 Este un agent  
**0784235488**  
 096.000.000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările

Reportaza



### Gradina (livada cu pruni) com. Sotile, jud. Prahova

**15 €**

PROVOACA STRUCTURIZAZA  
 Anuntul este structurat pe 329 mp  
 Anuntul este structurat pe 329 mp

### DESCRIERE

- Livada cu pruni si meri
- Imprejmuiri cu gard
- Possibilitate racordare la apa si curent electric
- Zona Odai-Livezi
- Ideal casa vacanta
- Intravilan
- Cadastru
- 3239 mp

ID-250027540

Vizualizari: 7807

Evamor

3188  
 pe care am angajat  
 pe care am angajat

Trimite mesaj

0784 235 488

Urmareste actualizari de anunturi

LOCUL DE TRAI

Sotile

Prahova

Vezi locurile pe hart

DEPTINUT CONSUMATORUL

Amplasamentul este indicat pe harta  
 Amplasamentul este indicat pe harta  
 Amplasamentul este indicat pe harta  
 Amplasamentul este indicat pe harta



## Anexa 3: Poze inspecție

**Drum acces**



**Drum acces spre teren**



**Drum acces spre teren**



**Drum acces spre teren**



**Vecinătăți**



**Vecinătăți**



**Teren**



**Teren**



**Teren**



**Teren**



**Calculator**



**Bunuri mobile**



**Mobilier**



**Balanta de verificare**  
 01.09.2024 — 30.09.2024

Cont	Denumirea contului	Solduri initiale an		Sume precedente		Rulajul perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1002	CAPITAL SI SEZIOSNIS VANSAT	0.00	412 000.00	0.00	412 000.00	0.00	0.00	0.00	412 000.00	0.00	412 000.00
1003	REZERVE DIN REEVALUARE	0.00	1 123.50	0.00	1 123.50	0.00	0.00	0.00	1 123.50	0.00	1 123.50
1004	REZERVE LEGALE	0.00	14 128.90	0.00	14 128.90	0.00	0.00	0.00	14 128.90	0.00	14 128.90
1005	REZERVE PENTRU ACTIVUL PROPRIU	0.00	64 739.55	0.00	64 739.55	0.00	0.00	0.00	64 739.55	0.00	64 739.55
1007	REZERVE ALTE REPORTAT - PROFITUL NET PENTRU PERIODE NEACOP	130 708.13	0.00	130 708.13	0.00	0.00	0.00	130 708.13	0.00	130 708.13	0.00
1008	PROFIT SI PIERDERE	0.00	0.00	223 019.35	0.00	5 950.00	0.00	228 969.35	0.00	228 969.35	0.00
<b>Total sume clasa 1</b>		<b>130 708.13</b>	<b>491 991.95</b>	<b>353 727.48</b>	<b>491 991.95</b>	<b>5 950.00</b>	<b>0.00</b>	<b>359 677.48</b>	<b>491 991.95</b>	<b>359 677.48</b>	<b>491 991.95</b>

205	CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	8 550.65	0.00	8 550.65	0.00	0.00	0.00	8 550.65	0.00	8 550.65	0.00
2011	TERENURI	152 313.20	0.00	152 313.20	0.00	0.00	0.00	152 313.20	0.00	152 313.20	0.00
2031	ECHIPAMENTE TEHNOL OGICE (MASINI, UTILIAJE)	5 550.41	0.00	5 550.41	0.00	0.00	0.00	5 550.41	0.00	5 550.41	0.00
204	MOBIILER, APARATURA BIROTICA ALTE ACTIVE CORPORALE	13 189.92	0.00	13 189.92	0.00	0.00	0.00	13 189.92	0.00	13 189.92	0.00
2078	ALTE CREANTE IMOBILIZATE	1 234.03	0.00	1 234.03	0.00	0.00	0.00	1 234.03	0.00	1 234.03	0.00
2805	AMORT. CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	0.00	8 550.65	0.00	8 550.65	0.00	0.00	0.00	8 550.65	0.00	8 550.65
2813	AMORT. INSTALATIILOR, MI. DE TRANSPORT	0.00	6 668.13	0.00	6 668.13	0.00	0.00	0.00	6 668.13	0.00	6 668.13
2814	AMORT. ALTOR IMOBILIZARI CORPORALE	0.00	12 073.70	0.00	12 073.70	0.00	0.00	0.00	12 073.70	0.00	12 073.70
<b>Total sume clasa 2</b>		<b>180 838.21</b>	<b>27 292.48</b>	<b>180 838.21</b>	<b>27 292.48</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>180 838.21</b>	<b>27 292.48</b>	<b>180 838.21</b>	<b>27 292.48</b>

401	FURNIZORI	0.00	190 521.72	0.00	408 367.49	5 950.00	5 950.00	5 950.00	414 317.49	0.00	408 367.49
4118	CLIENTI INCERTI SAU IN LITGIU	399 485.23	0.00	399 485.23	0.00	0.00	0.00	399 485.23	0.00	399 485.23	0.00
419	CLIENTI - CREDITORI	0.00	420.17	0.00	420.17	0.00	0.00	0.00	420.17	0.00	420.17
426	DREPTURI DE PERSONAL NERIDICATE	0.00	1 913.00	0.00	1 913.00	0.00	0.00	0.00	1 913.00	0.00	1 913.00
441	IMPOZITUL PE PROFIT	988.00	0.00	988.00	0.00	0.00	0.00	988.00	0.00	988.00	0.00
4423	TVA DE PLATA	0.00	-62.05	0.00	-62.05	0.00	0.00	0.00	-62.05	0.00	-62.05
4424	TVA DE RECUPERAT	50.45	0.00	50.45	0.00	0.00	0.00	50.45	0.00	50.45	0.00
4428	TVA NEEXIGIBILA	7.25	0.00	7.25	0.00	0.00	0.00	7.25	0.00	7.25	0.00
4446	ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	0.00	0.00	5 173.58	0.00	0.00	0.00	5 173.58	0.00	5 173.58
<b>Total sume clasa 4</b>		<b>400 530.93</b>	<b>192 792.84</b>	<b>400 530.93</b>	<b>415 812.19</b>	<b>5 950.00</b>	<b>5 950.00</b>	<b>406 480.93</b>	<b>421 762.19</b>	<b>400 530.93</b>	<b>415 812.19</b>
121	CONTURI LA BANCA IN LEI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### Balanta de verificare

01.09.2024 — 30.09.2024

Cont	Denumirea contului	Solduri initiale an		Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
5311	CASA IN LEI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
542	AVANSURI DE TREZORERIE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5.950.00	0.00
<b>Total sume clasa 5</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5.950.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5.950.00</b>	<b>-5.950.00</b>	<b>0.00</b>
628	ALTE CHELT. CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERTI	0.00	0.00	37.00	37.00	5.000.00	5.000.00	5.037.00	5.037.00	0.00	0.00
635	CHELT. CU ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	0.00	5.136.58	5.136.58	950.00	950.00	6.086.58	6.086.58	0.00	0.00
6581	DESPAGUBIRI, AMENZI SI PENALITATI	0.00	0.00	217.845.77	217.845.77	0.00	0.00	217.845.77	217.845.77	0.00	0.00
<b>Total sume clasa 6</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>223.019.35</b>	<b>223.019.35</b>	<b>5.950.00</b>	<b>5.950.00</b>	<b>228.969.35</b>	<b>228.969.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Totaluri:</b>		<b>7.12.077.27</b>	<b>7.12.077.27</b>	<b>1.158.115.97</b>	<b>1.158.115.97</b>	<b>17.850.00</b>	<b>17.850.00</b>	<b>1.175.965.97</b>	<b>1.175.965.97</b>	<b>935.096.62</b>	<b>935.096.62</b>

Inlocuiri,

Conducatorul compartimentului financiar-contabil,



*[Handwritten signature]*

**AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA  
BIROUL DE CARTE FUNCARA CAMPINA**

**DOSAR NR. 3132/30.03.2005**

**INCHEIERE NR. 2088**

**REGISTRATOR: NUTULESCU MARIANA  
ASISTENT REGISTRATOR:VLAD MARIA-ALEXANDRA**

Asupra cererii introduse de **SC"ENELMED TOUR"SA**, cu sediul in or.Sinaia, str.Stanjeneilor nr.2, bl.2, sc.A, ap.1, parter, privind inscrierea dreptului de proprietate cu titlu de aport in natura la capitalul social al societatii in cartea funciara, in baza act constitutiv aut.sub nr. 1050/21.03.2005 la BNP Iulia Enache -Tirgoviste.

Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.50 din Legea nr.7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, achitat tariful in suma de 8731.500 lei cu chitanta nr. 3597756/2005, pentru serviciul publicitate imobiliara cu codul PI 06.

**DISPUNE :**

Admiterea cererii cu privire la imobilul:

- **teren extravilan** situat in mun.Campina, cu nr.cad.proviz. 2374, in scris in cartea funciara nr. 1779-Campina, proprietatea lui FLORESCU DAN si FLORESCU MIHAELA-RAMELA-soti, de sub A-1, B-1, **2, sa se inscrie dreptul de proprietate in favoarea SC"ENELMED TOUR"SA-Sinaia, in scris in CF 1779-Campina sub A-1, B-3**

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 circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de 23.05.2005.

Registrator,



Asistent-registrator,





## CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Subsemnatii **DUMITRU P. GHEORGHE**, domiciliat în comuna Poiana Campina, în Bobolia, Județul Prahova, CNP: 1420626290931 și **DUMITRU P. VASILE**, domiciliat în comuna Banesti, Județul Prahova, CNP: 1350711290908, declarăm ca vindem domeniului **FLORESCU I. DAN** - casatorit, domiciliat în municipiul Ploiesti, str. Colinei, nr. 49, Județul Prahova, CNP: 15602502292200, dreptul de proprietate asupra terenului livada în suprafața de 2.909 (douămii nouăsutenuouă) mp. situat în extravilanul municipiului Campina, Tarta 9, Parcela L280/31/7, Județul Prahova, cu vecinii: drum, most. def. Oprea Ion, most. def. Ivan Ion, și most. def. Balu Ion, cu număr cadastral provizoriu 2374, conform schitei de plan anexa.-----

Terenul fiind situat în extravilanul localității, a fost indeplinită procedura de exercitare a dreptului de preemțiune, dar nici o persoană îndreptățită nu și-a manifestat voința de a cumpara terenul așa cum rezulta din adresa nr. 13688/05.01.2004, eliberată de Primăria municipiului Campina, Județul Prahova.-----

Terenul este proprietatea noastră vânzătorii, fiind dobândit prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza Titlului de Proprietate nr. 81-432/2004, eliberat de Comisia Județeană Prahova.-----

Eu, cumpărătorul, declar că știu că terenul a fost dobândit de vânzatori așa cum s-a menționat mai sus.-----

Pretul acestei vânzări este de 5.800 (cincimii optsute) dolari USA, echivalentul sumei de 188.860.000 (unasutaoptzecisioptmilioaneoptsutesaizecimii) lei, la cursul de schimb valutar comunicat de BNR pentru data de astăzi, un dolar = 32.562 lei, pe care noi vânzătorii, declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărător, astăzi la data autentificării prezentului contract.-----

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract privesc pe cumpărător.-----

Cumpărătorul intra de drept și de fapt în stăpânirea terenului vândut de astăzi la data autentificării prezentului contract.-----

Eu, **FLORESCU I. DAN** declar că am cumpărat de la **DUMITRU P. GHEORGHE** și **DUMITRU P. VASILE**, terenul descris mai sus cu pretul de 5.800 (cincimii optsute) dolari USA, echivalentul sumei de 188.860.000 (unasutaoptzecisioptmilioaneoptsutesaizecimii) lei, la cursul de schimb valutar comunicat de BNR pentru data de astăzi, un dolar = 32.562 lei, pe care l-am achitat în întregime vânzătorilor, astăzi la data autentificării prezentului contract.-----

Eu cumpărătorul fiind casatorit, iau act că imobilul va deveni bun comun cu soția mea **FLORESCU MIHAELA-PAMELA**, conform art. 30 Codul Familiei.-----

Noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal, pentru fals în declarații, că terenul nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost trecut în proprietate publică, nu a fost înstrăinat unei alte persoane, nu face obiectul nici unei interdicții legale de vânzare, nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată privind dreptul de proprietate asupra acestuia și nu există nici o persoană care să poată pretinde ori justifica în mod legal vreun drept real asupra terenului de natură să afecteze exercitiul deplinei proprietăți a cumpărătorului.-----

În conformitate cu disp. art. 1357 Cod Civil, noi vânzătorii, declarăm că răspundem către cumpărător, de evicțiunea totală sau parțială a terenului vândut sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acel teren și care n-ar fi fost declarate la încheierea contractului.-----

Eu, cumparatorul, declar ca stiu ca terenul nu are sarcini si seutese vanzatorii de cercetarea registrelor de transcriptiuni si inscriptiuni, precum si de prezentarea certificatului de sarcini.

Noi, partile, am luat la cunostinta de prevederile art.6 din Ordonanta Guvernului nr.12/1998 precum si ale Legii 87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale si declaram ca dispozitiile cuprinse in continutul actului cu privire la pret sunt reale.

Noi, partile declaram ca tranzactia nu s-a facut prin intermediul unei agentii imobiliare.

Redactat, procesat si autentificat la Notarul Public MARGARIT MUSAT, astazi 08 ianuarie 2004, in 5 exemplare, din care 4 s-au immanat partilor.

VANZATORI

CUMPARATOR

*Gheorghe Dumitru*

*Florescu*

ROMANIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

= MARGARIT MUSAT =

Mun. Campina B-dul Carol I, nr. 73, BLR55 parter, jud. Prahova

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 32**  
ANUL 2004 LUNA ianuarie ZIUA 08

In fata mea MARGARIT MUSAT, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat: DUMITRU P. GHEORGHE, domiciliat in comuna Poiana Campina, sat Bobolia, Judetul Prahova, identificat cu BI seria GR nr. 645077/03.07.1995 Pol. Campina, in nume propriu;

DUMITRU P. VASILE, domiciliat in comuna Banesti, Judetul Prahova, identificat cu BI seria DE nr. 780384/22.10.1987 Pol. Campina, in nume propriu;

FLORESCU I. DAN, domiciliat in municipiul Ploiesti, str. Colinei, nr. 49, Judetul Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 314263/21.06.2002 Pol. Ploiesti, in nume propriu. care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele, in fata mea.

In temeiul art.8 lit. b si art 65 din Legea Nr.36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 5.070.990 lei cu chit nr. 4922748 /2004. cf. HCL Campina nr. 138/2002

S-a perceput onorariul de 4.880.990 lei + 19% TVA, respectiv 460.990 lei cu chit fiscal nr. /2004.

Timbru judiciar 20.990 lei



JUDECATORIA CAMPINA  
BIROUL DE CARTE FUNCIARA  
JUDETUL PRAHOVA

S-a inmatriculat in C.F. nr. 1729 Loc. sub  
prin incheierea nr.

CONDUCATOR C.F.



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE

EXTRAJUDICIARA

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Numele si adresa expertului:

Ing. POPA MARIAN-NICOLAE, membru al Corpului  
Expertilor Tehnici - Filiala prahova, aut.-leg.1676-2873,  
cu domiciliul in Mun. Campina, str. Zerilor nr.3, Bl.2,  
Ap.16, jud. Prahova, Tel.:0722-318902.

1.2. B e n e f i c i a r :

FLORESCU I. DAN, din Municipiul Ploiesti, str.  
Colinei nr.49, jud. Prahova.

1.3. Obiectul expertizei: CONSTITUIRE CAPITAL FIRMA

1.4. Obiectivele expertizei:

Evaluare TEREN : S = 2.909,00 m.p., situat in  
mun. Campina, Tarlaua 9, Parcela 1280/31/7 - Categ."LIVADA"

Capitolul II. DESCRIERE. EVALUARE

2.1. Descriere :

Terrenul supus evaluarii este situat in extravilanul Municipiului Campina - categoria de folosinta "LIVADA" si este prins in planul de sistematizare pe anul 2005, pentru introducerea in intravilanul localitatii. Este proprietatea beneficiarului conform Contract de Vanzare-Cumparare autentificat sub Nr.32/08.01.2004 de BNP MARGARIT MUSAT din Campina.

2.2. Evaluare :

Conform H.G.R.nr.834/14.12.1991, se porneste de la formula :  $V_t = V_b \times (1 + N)$ , unde:

$V_t$  = valoarea pe metru patrat a terenului;

$V_b$  = valoarea de baza pe m.p. = 495 lei

$(1+N)$  = note acordate pe baza criteriilor de departajare.

Determinarea valorii lui "N"

a) Categoria localitatii	- municipiu	- 0,6
b) Amplasarea terenului	- zona periferica	- 0,5
c) Functii economice si caracteristici sociale	- complexe	- 1,0
d) Pozitia terenului fata de retelele de transport	- rutier	- 0,2
e) Echiparea tehnico-edilit.	- retele energie el.	- 0,5
f) Caracteristici geotehnice	- teren normal	- 1,0
g) Restrictii de folosire	- functiune compatibila cu P.U.G.	- 0,5

TOTAL = 4,3



$$2.974 \text{ lei} \times 0,873 = 2.594 \text{ lei/mp}$$

Actualizare in lei (la data de 09.02.2005 - cursul B.N.R.:  
29.016 lei/USD)

$$23.278 \text{ lei} \times (29.016 : 1.677) = 402.764 \text{ lei/mp.}$$

Prin asimilare, conform cu D.P.G.M.B. nr.191/25.05.1993,  
se aplica coeficientul de utilizare  $U = 1,3$  (exploatare comerciale-  
livada, pomi fructiferi)

$402.764 \text{ lei} \times 1,3U = 523.593 \text{ lei/mp.}$ , ceea ce reprezinta  
la cursul BNR al zilei (09.02.2005) :

$$523.593 \text{ lei} : 29.016 \text{ lei/USD} = \underline{\underline{18,04 \text{ USD/m.p.}}}$$

$$523.593 \text{ lei} : 36.975 \text{ lei/EUR} = \underline{\underline{14,16 \text{ EUR/m.p.}}}$$

#### VALOAREA TERENULUI EXPERTIZAT

$$S = \underline{\underline{2.909,00 \text{ m.p.}}}$$

$$2.909 \text{ mp} \times 523.593 \text{ lei/mp} = \underline{\underline{1.523.132.000 \text{ lei}}}$$

ECHIVALENT :

$$2.909 \text{ mp} \times 18,04 \text{ USD/mp} = \underline{\underline{55.387,36 \text{ USD}}}$$

ECHIVALENT :

$$2.909 \text{ mp} \times 14,16 \text{ EUR/mp} = \underline{\underline{41.191,44 \text{ EURO}}}$$

#### Capitolul III. CONCLUZII

- 3.1. Desenul anexa - parte integranta a raportului de expertiza tehnica - evaluare.
- 3.2. Prezentul raport de evaluare, este valabil numai prezentat in ansamblul sau si doar pentru scopul precizat in el.  
Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii la data elaborarii (09.02.2005) si nu vor putea fi invocate sub nici o forma ca probe in instanta.
- 3.3. Valoarea terenului se va inregistra in patrimoniul societatii comerciale in contul activ "Terenuri".

EXPERT TEHNIC.



**NOTĂ:** Se intabuleaza TERENUL TEXTRAVILAN având S = 2909,00 mp (dimensi) și S = 2909,00 pe conturul (1,2,3...9,10,1). Terenul este situat în mun. Campina 19 L.280317 jud. Prahova (zona Muscel), jud. Prahova.



406050

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale  
 Direcția Națională de Geodezie și Cartografie  
 București

Șeful Biroului de Geodezie și Cartografie  
 M. de Harșan

Șeful Biroului de Geodezie și Cartografie  
 M. de Harșan

Șeful Biroului de Geodezie și Cartografie  
 M. de Harșan





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25840 Câmpina

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1779  
Nr. cadastral vechi:2374

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25840	2.909	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2088 / 30/03/2005</b>		
Act nr. 1050, din 21/03/2005 emis de BNP IULIA ENACHE-TARGOVISTE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de aport in natura la capitalul social, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) <b>SC ENELMED TOUR SA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1779)</i>	A1
<b>16352 / 12/09/2014</b>		
Act Administrativ nr. C3560, din 05/09/2014 emis de OCPI PH;		
B2	Imobilul se afla sub incidenta art.3 alin 1 din Legea 17/2014	A1
<b>50204 / 07/12/2021</b>		
Act Administrativ nr. 41948, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 151, din 21/12/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 15, din 28/02/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B3	se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul schimbarii destinatiei de folosinta a imobilului din extravilan Mun.Campina in intravilan Mun.Campina	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>34336 / 30/08/2021</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 96/2021, din 30/08/2021 emis de BIROU EXECUTOR JUDECĂTORES C DIVOIU MARIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 96/2021, din 30/08/2021 emis de BIROU EXECUTOR JUDECĂTORES C DIVOIU MARIA;		
C1	se noteaza urmarirea imobiliara pentru suma de 311.666,73 lei la care se adauga accesoriile si cheltuieli de executare stabilite la zi la data platii, in favoarea creditoarei COMPANIA NATIONALA DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE TRANSEELCTRICA SA , la cererea BEJ Divoiu Maria	A1 / C.2
<b>35490 / 06/09/2021</b>		
Act Administrativ nr. 34336, din 30/08/2021 emis de BCPI Campina;		
C2	se indreapta eroarea materiala strecurata in incheierea nr 34336 din 30.08.2021 emisa de BCPI Campina in sensul ca se noteaza urmarirea imobiliara pentru suma de 311.666,73 lei la care se adauga accesoriile si cheltuieli de executare stabilite la zi la data platii in favoarea creditoarei COMPANIA NATIONALA DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE TRANSEELCTRICA SA , la cererea BEJ Divoiu Maria si nu se noteaza urmarirea imobiliara pentru suma de 311.666,73 lei + cheltuieli de executare cum din eroare a fost scris	A1

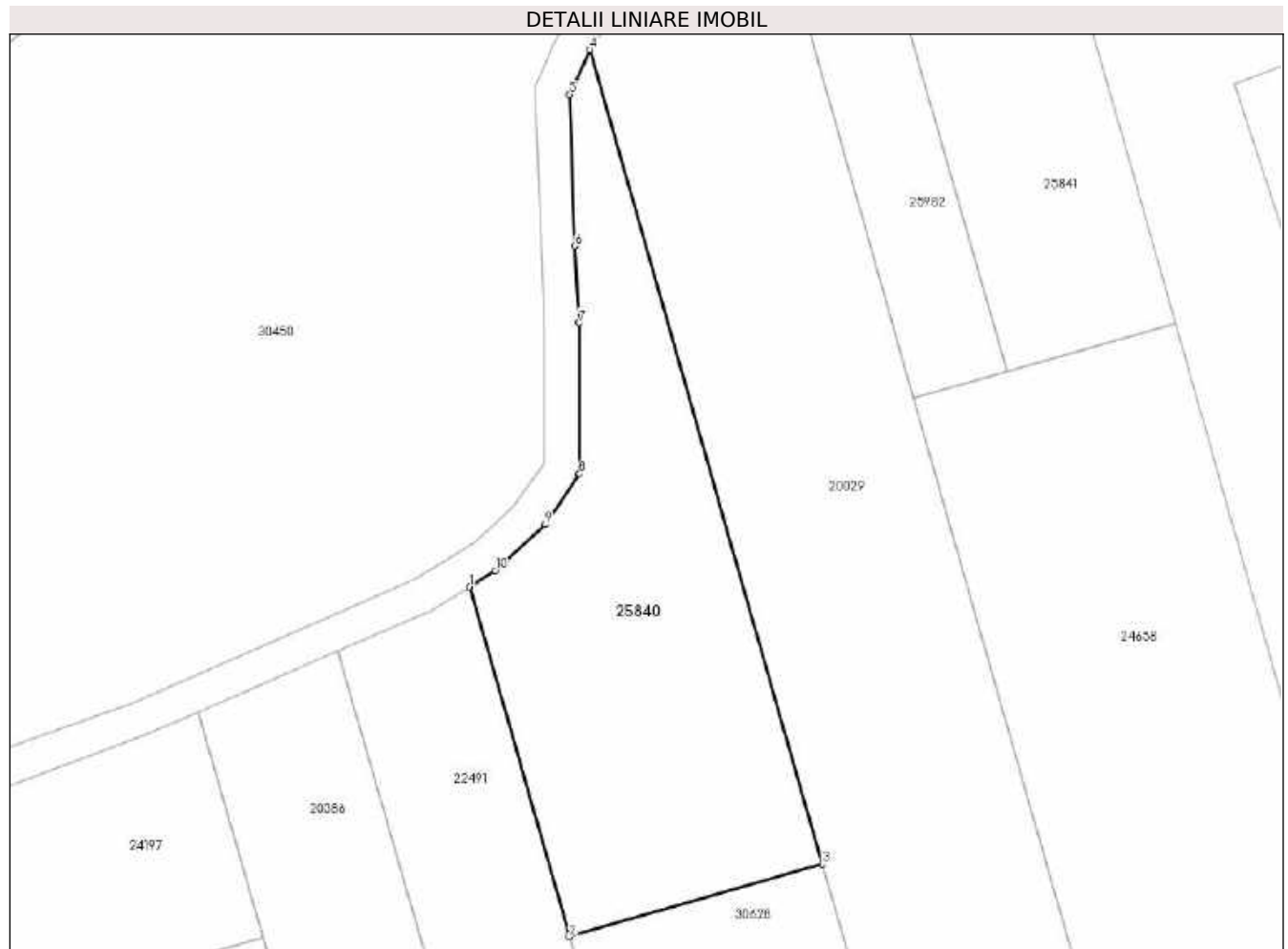
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25840	2.909	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	2.909	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	52.562
2	3	38.065
3	4	122.34
4	5	7.101
5	6	21.863
6	7	11.156

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	21.81
8	9	8.773
9	10	9.792
10	1	4.448

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

01/06/2025, 21:23

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**