



RAPORT DE EVALUARE

**IMOBIL – TEREN EXTRAVILAN
BALASTIERA SIRNA , jud. PRAHOVA**



Proprietar : ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA

Utilizatori desemnati :

- **proprietarul**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

**Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284**

mai 2021

Catre:

ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client*

si

Utilizatori desemnati :

- **Adunarea Creditorilor** în **Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren extravilan , **Balastiera SIRNA**, jud. Prahova, proprietatea **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**, teren inscris in Cartile Funciare 20372, 20302, 20329, 20396, 21070, 21075 si 21080.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra necesitatii respectarii exacte a preturilor in cadrul unor tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile au fost estimate la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)

Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL ,



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pietei bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,																																																															
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)																																																															
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2021																																																															
Bunuri evaluate	<ul style="list-style-type: none"> teren extravilan , categoria de folosinta arabil si ape statatoare, considerat corp comn, compus din 7 parcele in suprafata totala de S = 53.137 mp., cu amplasare in comuna Sirna, jud. Prahova <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>CF</th> <th>NR. CAD.</th> <th>Tarla</th> <th>Parcela</th> <th>categ.</th> <th>S. (mp.)</th> <th>zona</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20372</td> <td>10210</td> <td>3</td> <td>A10/12</td> <td>arabil</td> <td>4712</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>20302</td> <td>10146</td> <td>3</td> <td>10/10</td> <td>arabil</td> <td>3500</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>20329</td> <td>10166</td> <td></td> <td></td> <td>arabil</td> <td>3718</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>20396</td> <td>355 (e:10328)</td> <td>3</td> <td>A10/13</td> <td>arabil</td> <td>5004</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>21070</td> <td>21070</td> <td>3</td> <td>10/3- 10/8</td> <td>ape statatoare</td> <td>21147</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>21075</td> <td>21075</td> <td>3</td> <td>10/2</td> <td>arabil</td> <td>9254</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td>21080</td> <td>21080</td> <td>3</td> <td>10/9</td> <td>arabil</td> <td>5802</td> <td>extravilan</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">TOTAL</td> <td>53137</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	CF	NR. CAD.	Tarla	Parcela	categ.	S. (mp.)	zona	20372	10210	3	A10/12	arabil	4712	extravilan	20302	10146	3	10/10	arabil	3500	extravilan	20329	10166			arabil	3718	extravilan	20396	355 (e:10328)	3	A10/13	arabil	5004	extravilan	21070	21070	3	10/3- 10/8	ape statatoare	21147	extravilan	21075	21075	3	10/2	arabil	9254	extravilan	21080	21080	3	10/9	arabil	5802	extravilan	TOTAL					53137	
CF	NR. CAD.	Tarla	Parcela	categ.	S. (mp.)	zona																																																										
20372	10210	3	A10/12	arabil	4712	extravilan																																																										
20302	10146	3	10/10	arabil	3500	extravilan																																																										
20329	10166			arabil	3718	extravilan																																																										
20396	355 (e:10328)	3	A10/13	arabil	5004	extravilan																																																										
21070	21070	3	10/3- 10/8	ape statatoare	21147	extravilan																																																										
21075	21075	3	10/2	arabil	9254	extravilan																																																										
21080	21080	3	10/9	arabil	5802	extravilan																																																										
TOTAL					53137																																																											
Proprietar	ROMSTRAD S.R.L. – IN INSOLVENTA																																																															
Utilizatori desemnati	<p>- ROMSTRAD S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL</p> <p>-Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU</p>																																																															
Data inspectiei	26 aprilie 2021																																																															
Data evaluarii	6 mai 2021																																																															
Curs de schimb	1 EURO = 4,9266 LEI, afişat BNR la data de 06.05.2021																																																															
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii																																																															
Tipul valorii	Valoarea de piata																																																															
Valoare de piata – imobil	Vp. = 102.255 lei, echivalent 20.590 euro																																																															
<p>QUANTUM EVALUARI Membru corporativ ANEVAR – autorizatia 0284/2021</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>																																																																

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2021.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR - 2020.

2. Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori desemnați

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnați :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar** Consorțiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCUREȘTI și DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU.

3. Scopul evaluării

Pentru informarea utilizatorilor desemnați în vederea stabilirii pretului de vânzare în cadrul procedurii .

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul evaluării este constituit din :

- **teren extravilan** , categoria de folosință arabil și ape statatoare, compus din 7 parcele în suprafața totală de S = 53.137 mp., cu amplasare în comuna Sirna, jud. Prahova

CF	NR. CAD.	Tarla	Parcela	categ.	S. (mp.)	zona
20372	10210	3	A10/12	arabil	4712	extravilan
20302	10146	3	10/10	arabil	3500	extravilan
20329	10166			arabil	3718	extravilan
20396	355(e:10328)	3	A10/13	arabil	5004	extravilan
21070	21070	3	10/3-10/8	ape statatoare	21147	extravilan
21075	21075	3	10/2	arabil	9254	extravilan
21080	21080	3	10/9	arabil	5802	extravilan
TOTAL					53137	

Drepturi de proprietate – ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: "*Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*".

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 26 aprilie 2021. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Alic Deli Maria, legitimatia 10101.

Data evaluarii: 6 mai 2021.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilelor analizate , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, planuri de amplasament, limitele proprietatii, au fost furnizate de catre client.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentiile imobiliare din zonele analizate, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata (extras de carte funciara de informare), plan amplasament , asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile si marketabile.

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) , nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care sa rezulte caracteristicile de fundare ,starea solului si clasa de fertilitate ;

- Pentru terenul evaluat au fost actualizate partial datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client si utilizand site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- nu este cazul

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2020:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extrase de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului ;

In extrasele de carte funciara prezentate sant inscrise sarcinile prin Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28.04.2016, emisa de DIICOT - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI , s-a notat sechestrul penal asupra imobilului

Conform instructiunilor primite de la beneficiar, dreptul de proprietate evaluat este integral.

2. Date despre amplasarea imobilului

Teren extravilan arabil si partial ape statatoare, format din 7 parcele in suprafata totala in acte de 53137 mp. si masurata 53.135 mp. , situat in extravilanul localitatii Sirna, din județul Prahova, inscris in Cartile Funciare 20372, 20302, 20329, 20396, 21070, 21075 si 21080., lot in frontul 3 , la o distanta de cca 0.9 km. de drumul DN1A, cu acces pe drum de exploatare agricola. Teren necultivat si neexploatat ca si balastiera de mai multi ani. Balta formata din excavare sorturi de balast nu a fost amenajata si /sau populata cu pesti.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- DN 1A – la cca 900 m.
- DN1 – la cca 15,3 km.
- A3 - la cca 20 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul la terenul evaluat este asigurat prin DN1A si drum de exploatare agricola. Vecinatatile sunt terenuri agricole.



3.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de natura terenului (arabil extravilan), suprafața (5 ha) și amplasare (în mijlocul câmpului, la distanță mare de utilități și cai de acces asfaltate) , cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat , este de teren pentru balta de pescuit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ⇒ **este** permisibilă legal
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**
- ⇒ este **fezabilă financiar**
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

III Analiza pietii

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

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

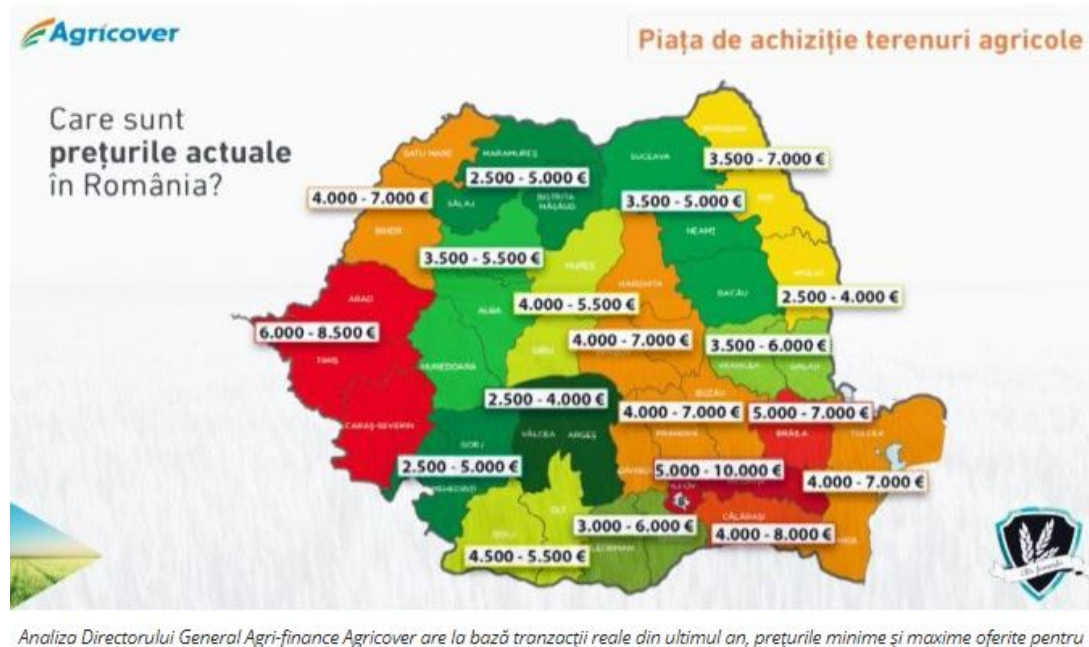
Comuna Sirna, jud. Prahova

Teren extravilan arabil/luciu de apă în suprafața totală de 53.137 mp. , situat în extravilanul Comunei Sirna din județul Prahova, compus din 7 parcele adiacente, cu acces pe drum de exploatare agricolă, în lungime de cca 900 m. , drum ce duce în DN1A , la ieșire din localitatea Postarnacu la o distanță de cca 15 km. de municipiul Ploiești.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip foste terenuri agricole arabile, exploatate ca și balastiere, utilizate ulterior ca și balti de pescuit sportiv și/sau intensiv.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Prețul terenurilor agricole din România în 2019 s-a stabilizat, investiția în suprafețe agricole consolidează exploatarea.



Cel mai scump teren agricol este cel din vestul țării, unde proximitatea de Occident, dar și prezența investitorilor străini au urcat prețurile la un nivel de 10.000 de euro pe hectar. Zona Timișului, se apropie de primul loc ca și preț al terenurilor, în Timiș peste 35% din suprafață este vândută la cetățeni sau firme străine. La polul opus se află județele din zona Moldovei sau chiar în sud, la Constanța, unde cel mai mic preț pentru terenul agricol pornește de la 3.000 de euro pe hectar și ajunge la 4.000 – 5.000 de euro pe hectar.

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România este de 5.128 de euro pe hectar, conform datelor de la Institutul Național de Statistică, analizând tranzacțiile la nivel național în ultimele 12 luni. În aceste condiții, valoarea totală a suprafețelor agricole din România este de circa 75 de miliarde de euro dacă luăm ca referință cele 14,7 milioane de hectare, incluzând și pășunile.

Factorii care influențează prețul terenurilor agricole din România sunt mai ales interesul agricol din zonă, situația funciară a suprafeței (cadastru, intabulare), calitatea solului și accesul la respectiva parcelă.

<https://agrointel.ro/119618/prețul-terenurilor-agricole-in-romania-analiza-pe-județe/>

Legea vânzării terenurilor agricole 2020 – proiectul de lege privind interzicerea vânzării terenurilor agricole românești către cetățenii străini a fost adoptat de Parlament! Camera Deputaților, în calitate de for decizional, a adoptat proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri

proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Proiectul de lege a trecut cu 205 voturi pentru și 96 de voturi împotriva.

Principala prevedere din acest proiect este **stabilirea interdicției către cetățenii străini care doresc să cumpere terenuri în România.**

În același timp, s-a modificat și lista de persoane fizice – juridice cu drept de preemțiune la achiziție, s-au introdus condiții suplimentare, legate de domiciliul stabil și istoricul activității în agricultură. În acest fel s-a diminuat drastic numărul de cumpărători potențiali în piață, fapt ce va avea o influență foarte mare în modul de tranzacționare, respectiv în nivelul prețurilor terenurilor agricole în viitor.

Oferta de proprietăți similare este din ce în ce mai redusă.

Echilibrul pieței. Date de piață

*La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind ușor mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate în diminuare. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a cumpărătorului**, dar având în vedere schimbările legislative referitoare la vânzările de terenuri agricole, pe viitor se poate prognoza majorarea dezechilibrului, în sensul diminuarii în continuare a numărului de cumpărători.*

Arende. Grade de ocupare.

Exploatarea terenurilor similare (foste balastiere), situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare. Arenda medie se situează în interval 110-125 euro/ha, dar doar pentru terenuri cultivabile.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca destinație, variază în funcție de localizare, dimensiune, mod de amenajare și populare cu peste, indicând valori între 2.500 și 4000 EUR/ha., putând ajunge și la prețuri mai mari, în cazul baltilor cu amenajări superioare și populare mare.

Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate, conform informațiilor preluate de la persoane din zonă și agenți imobiliari, putând ajunge și la 10 - 15 % din prețul de strigare.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu

reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

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.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările principale de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările principale, sunt :

- Comparatia directa / relativa de piata
- Tehnici alternative :
 - Extractia
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Aceasta reflecta natura imperfecta a pietelor . Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Analiza clasamentului este o varianta a analizei comparatiilor relative prin care tranzactiile comparabile sunt incluse intr-un clasament in ordine ascendenta sau descendenta a atractivitatii , apoi, evaluatorul analizeaza pozitia proprietatii evaluate in acest clasament.

Ofertele comparabile sunt prezentate in anexa la raport.

Elementele, sau criteriile de comparatie utilizate in estimare sant :

- Suprafata luciului de apa si adancimea
- Amenajare si utilitati prezente
- Cai de acces principale (drumuri asfaltate nationale, judetene, comunale) si secundare (drumuri de exploatare agricola)
- Distanțe fata de localitati principale
- Popularea si speciile de peste prezente

Fiecare dintre criteriile de comparatie de mai sus au o anumita pondere in analiza dorintei de cumparare, respectiv in formarea pretului, ponderi estimate prin compararea preturilor de pe piata si confirmate de agentii specializate in tranzactii cu terenuri agricole.

pondere 15%		
criteriu - suprafata		puncte
sub 1 ha		2
1-5 ha		10
5-10 ha		7
peste 10 ha		5

pondere 35%		
criteriu - amenajare si utilitati		puncte
maluri amenajate		5
idem + utilitati		10
neamenajat		1

pondere 10%		
criteriu - cai de acces		puncte
asfalt		10
asfalt + exploatare agricola<500m		7
asfalt +exploatare agricola>500m.		3

pondere 10%		
criteriu - dist. Localitati principale		puncte
pana la 5 km.		10
5 - 15 km.		7
15-30 km.		5
peste 30 km.		3

pondere 30%		
criteriu - populare, specii		puncte
populat cu specii indigene		10
populat natural		5
fara		1

Oferta	S (ha)	Pret neg.	Suprafata	pondere	amanajare + utilitati	pondere	cai acces	pondere	distanta	pondere	populare, specii	pondere	total puncte
of 1	27,5	3700	5	0,15	1	0,35	7	0,1	7	0,1	1	0,3	2,80
of 2	2,25	17777	10	0,15	5	0,35	7	0,1	7	0,1	10	0,3	7,65
of 3	36	2300	5	0,15	1	0,35	3	0,1	3	0,1	1	0,3	2,00
of 4	39	3692	5	0,15	10	0,35	7	0,1	3	0,1	10	0,3	8,25
of 5	19	2368	5	0,15	5	0,35	7	0,1	3	0,1	5	0,3	5,00
of 6	8	7312	7	0,15	5	0,35	7	0,1	3	0,1	10	0,3	6,80
of 7	11	6136	5	0,15	5	0,35	7	0,1	3	0,1	10	0,3	6,50
obiect	5,3		7	0,15	1	0,35	7	0,1	5	0,1	1	0,3	2,9

Ofertele de vanzare sintetizate in tabelul de mai sus sant prezentate in anexa.

Avind in vedere faptul ca terenul de evaluat are caracteristici mai slabe decat media si mediana terenurilor considerate ca si comparabile, la analiza de senzitivitate pe perechile de date comparabilele 1 si 3 rezulta valoare de piata estimata a terenului de evaluat de 3.875,00 euro/ha.

comparabila	pret	puncte
1	3700	2,8
3	2300	2

la o diferenta de puncte de 0,8 – diferenta pret 1400 euro

Ca urmare , cu aceasta corelatie intre puncte si pret se poate ajusta pretul comparabilei cele mai asemanatoare cu terenul de evaluat (foste balastiere neamenajate), respectiv comparabila 1.

La o diferenta de 0,1 puncte rezultand o diferenta de pret de 175 euro/ha.

Valoarea de piata unitara estimata a terenului de evaluat este 3875 euro/ha, valoarea terenului in suprafata de 5,3137 ha, fiind :

Vp. = 102.255 lei, rotunjit, echivalent 20.590 euro

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativa a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piata.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9266 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili

(capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. Marinel", written over the stamp.

OFERTE COMPARABILE

OFERTA 1

flatfy.ro/realty?geo_id=995&realty_id=70429035§ion_id=4

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV G

MAI MULTE

Despre anunț

Găsit	20 iunie
Actualizat	26 octombrie
Site-ul	publi24.ro

Teren zona Lugoj-Gavojdia-Criciova

Licitatie publica TEREN balastiera GAVOJDIA NORD S 146.600 mp. TEREN BALAST GAVOJDIA NORD 11.600 mp, TEREN EXTRAVILAN GAVOJDIA 11600 MP, TEREN BALAST GAVOJDIA 5800 MP, TEREN BALAST GAVOJDIA 2900 MP, TEREN EXTRAVILAN CRICIOVA 20200 MP, TEREN BALAST GAVOJDIA NORD 11600 MP, TEREN EXTRAVILAN GAVOJDIA 2900 MP, TEREN BALAST GAVOJDIA 5800 MP, TEREN EXTRAVILAN GAVOJDIA 6100 MP, TEREN EXTRAVILAN CRICIOVA 18309 MP, TEREN EXTRAVILAN CRICIOVA 45900 MP. Terenurile Aparțin UAT Gavojdia si Criciova, categorie juridica arabil, sunt foste balastiere, parte dintre acestea sunt acoperite de luciu de apa. Total suprafata: 27,5 ha aprox 3700euro/ha Total 102200 euro

OFERTA 2

olx.ro/d/oferta/vand-doua-balti-de-pescuit-IDEODH.html#d5eae19d63

Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC

Vand doua balti de pescuit

40 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 22 500 m²

Descriere

Vand doua balti de pescuit, de cate un hectar fiecare, adancime 2 m, cu un teren de 2500 m2 intre ele ideal pentru cabana, rulota,etc.

Baltile sunt populate cu crap, caras, oblete, rosioara, stiuca.

Stalpii de electricitate sunt la 80 metri.

Accept schimb si cu garsoniera in Mioveni.

OFERTA 3

olx.ro/d/oferta/vand-balta-pescuit-IDewLYW.html#d5eae19d63

Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC

Postat 06 aprilie 2021

Vand balta pescuit

2 300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 360 000 m²

Descriere

Vand balta pescuit in com.Vrata ,jud.Mehedinti,36 hectare din care peste 3 hectare sunt luciu de apă,pretul este 2300€/hectar,negociabil,de preferat să mă sunati

Vizualizări: 4354 ID: 214441317 RAPORTEAZĂ



Aura
Activ azi la 13:24



0755 744 940

OFERTA 4

olx.ro/d/oferta/balta-pescuit-suprafata-39-hectare-IDeLkMi.html#d5eae19d63

Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ...

Postat 03 aprilie 2021

Balta pescuit suprafata 39 hectare

160 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Extravilan

Descriere

PRET : 160.000 EURO

Cu o suprafata de 39Ha balta este formata din 3 bazine mari cu o suprafata medie per bazin de 10,5Ha, 4 bazine mici de cate 1Ha si un bazin de 3 Ha.
Balta este eligibila pentru proiecte pe fonduri europene.
Balta se poate folosi pentru pescuit sportiv cat si pentru productie in sistem intensiv.
Capacitatea de productie in sistem intensiv este de aproximativ 200 de tone pe an.
Balta are statie de pompare proprie, linie electrica proprie precum si un transformator de tensiune.
Activele baltii au fost evaluate in vederea depunerii unui proiect pe fonduri europene la valoarea de 365.000 Euro (evaluare facuta in anul 2019)
Balta este perfect functionala si cu siguranta reprezinta o investie foarte buna.
Balta se afla in judetul Teleorman la o distanta de aproximativ 80km fata de Bucuresti.(maxim o ora de condus din Bucuresti pana la balta)

OFERTA 5

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-unica-balti-piscicole/8g4d061e0e0e7e081ih53ig21f9h81...

cații Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ...

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari F



1/1

Specificatii

Suprafata terenului	19000,0 m ²
---------------------	------------------------

Descriere Imobiliare

Baltile Rovine 1 si Rovine 2, situate in jud. Ialomita, zona Reviga (la 80 km de Bucuresti, in apropiere de Urziceni), 19 si respect 38 ha, pretabile pescuit sportiv si industrial (crap, somn, fitofag, salau, caras). Eliberabile imediat. Pret: 45000, respectiv 70000 euro. Pt mai multe informatii sau vizionari: 0762008500, 0762008512.

OFERTA 6 + 7

Specificatii

Suprafata terenului	8000,0 m ²
---------------------	-----------------------

Descriere Imobiliare

2 balti teren de sub luciul de apa proprietate, intabulat, cu suprafata de 8, respectiv 11 ha, situate in apropiere de Bucuresti (28 km), zona Dragoesti, jud. Ialomita. Eliberabile imediat. Pretabile pentru pescuit sportiv si industrial (crap, somn, salau, caras, fitofag). Pret 65000, respectiv 75000 euro. Pt mai multe informatii sau vizionari: 0762008500, 0762008512.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20302 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:1470

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10146	Din acte: 3.500 Masurata: 3.498	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64030 / 26/10/2011	
Act Notarial nr. 3116, din 19/10/2011 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRADE S.R.L. , CIF:6141165
	A1
39010 / 26/05/2014	
Act Administrativ nr. 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU;	
B10	se respinge cererea de notare intrucat referatul de completare nu a fost solutionat in mod corespunzator
	A1
51313 / 07/07/2014	
Act Administrativ nr. 5487, din 03/07/2014 emis de ZPR INSOLVENCY SPRL (act administrativ nr. 39010/26-05-2014 emis de OCPI Prahova);	
B11	se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr.39010/26.05.2014 intrucat aceasta a fost pronuntata in conformitate cu prevederile legale in vigoare
	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
25657 / 09/05/2012	
Act Administrativ nr. 20572, din 18/04/2012 emis de ANAF;	
C3	se respinge cererea cu privire la notarea sechestrului asigurator intrucat proprietar tabular nu este SC NEST COMPREST SRL
	A1
44551 / 05/05/2016	
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;	
C4	se noteaza sechestrul penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016
	A1
	PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10146	Din acte: 3.500 Masurata: 3.498	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.498	3	10/10	-	

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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20372 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:1589

Adresa: Loc. Bratesti, Jud. Prahova,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10210	4.712	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64015 / 26/10/2011		
Act Notarial nr. 3116, din 19/10/2011 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRADE S.R.L. , CIF:6141165	A1
51348 / 07/07/2014		
Act Administrativ nr. 39123, din 26/05/2014 emis de OCPI PRAHOVA;		
B8	se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 39123/26.05.2014 intrucat aceasta a fost pronuntata in conformitate cu prevedrile legale in vigoare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44548 / 05/05/2016		
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCETUL DE PE LANGA ICCJ -DIICOT- SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;		
C5	se noteaza sechestru penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016 in favoarea PARCETULUI DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10210	4.712	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.712	3	A 10/12	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20329 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:1492

Adresa: Loc. Bratesti, Jud. Prahova,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10166	3.718	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64080 / 26/10/2011		
Act Notarial nr. 3116, din 19/10/2011 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRADE S.R.L. , CIF:6141165	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44549 / 05/05/2016		
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;		
C3	se noteaza sechestrul asigurator la cererea Parchetului de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie - DIICOT - Serviciul Teritorial Bucuresti	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10166	3.718	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.718	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20396 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:382(e:382)

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 355(e: 10328)	5.004	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64069 / 26/10/2011 Act Notarial nr. 3116, din 19/10/2011 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRAD S.R.L. , CIF:6141165	A1
39069 / 26/05/2014 Act Administrativ nr. 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU;	
B6 se respinge cererea de notare a deschiderii procedurii insolventei intrucat nu s-au depus actele solicitate prin referatul de completare	A1
49138 / 27/06/2014 Act Administrativ nr. 39069, din 26/05/2014 emis de OCPI PRAHOVA;	
B7 se noteaza cererea de reexaminare a incheierii nr. 39069/2014 intrucat incheierea a fost pronuntata in conformitate cu normele legale in vigoare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44546 / 05/05/2016 Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;	
C1 se noteaza sechestrul penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016 in favoarea : PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 355(e: 10328)	5.004	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.004	3	A10/13	-	

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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21075 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21075	9.254	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32769 / 08/06/2012	
Act Notarial nr. 918, din 05/06/2012 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ROMSTRAD SRL , CIF:6141165
	A1
39147 / 26/05/2014	
Act Administrativ nr. 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (sentinta comerciala nr. 880 /10.12.2012 emisa de Tribunalul Giurgiu Sindic);	
B4	se respinge cererea de notare intrucat referatul de completare nu a fost solutionat corespunzator
	A1
51331 / 07/07/2014	
Act Administrativ nr. 39147, din 26/05/2014 emis de OCPI PRAHOVA;	
B5	se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 39147/2014 intrucat incheierea a fost pronuntata in conformitate cu normele legale in vigoare
	A1

C. Partea III. SARCINI

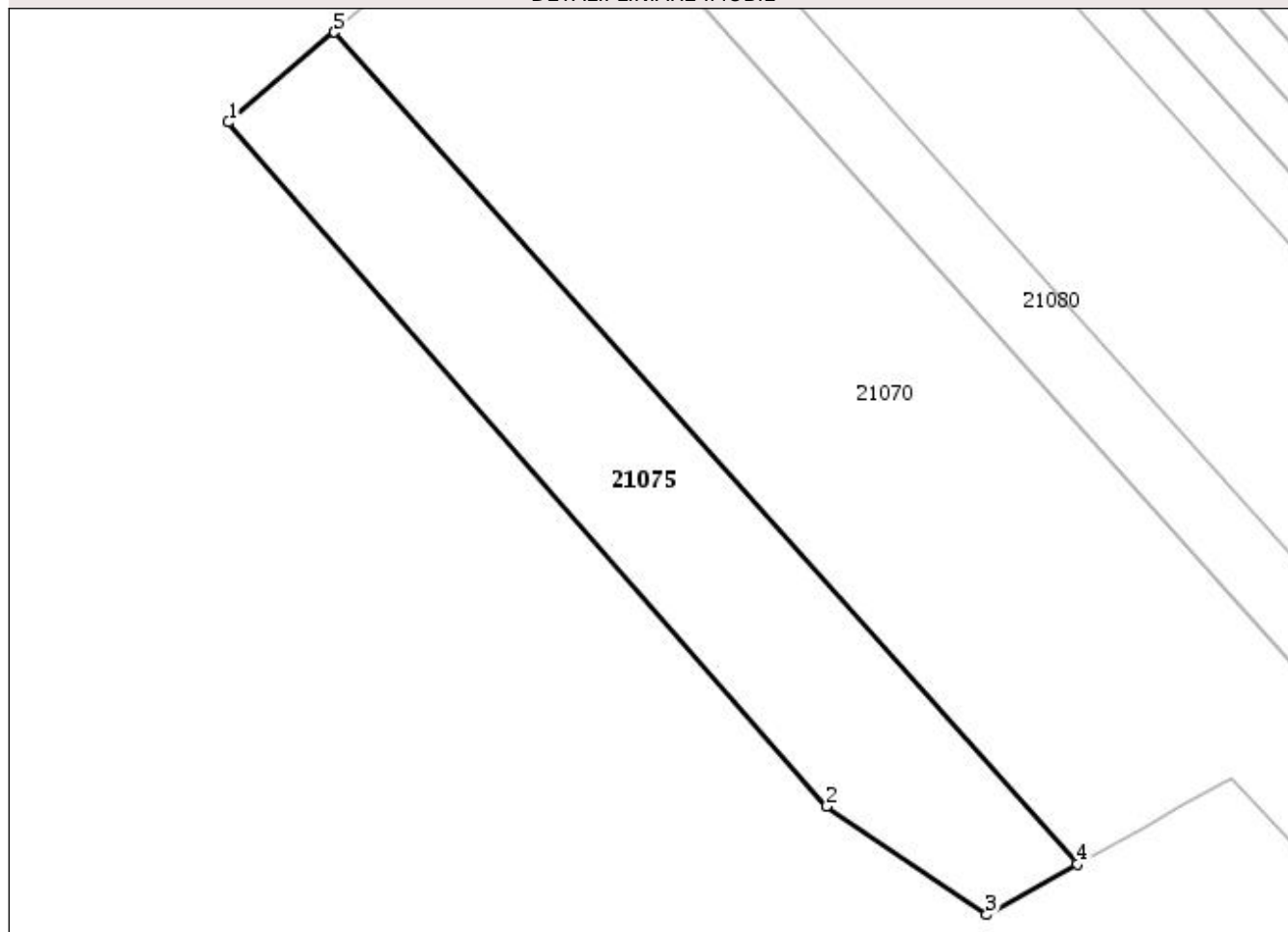
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44538 / 05/05/2016	
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;	
C1	se noteaza sechestru penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016
	A1
	PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21075	9.254	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	9.254	3	10/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	222.009
2	3	47.205
3	4	25.343
4	5	272.491
5	1	34.073

** 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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21080 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21080	5.802	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32820 / 08/06/2012		
Act Notarial nr. 919, din 05/06/2012 emis de NP MIHAI CRISTINA MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ROMSTRAD SRL , CIF:6141165	A1
52105 / 09/07/2014		
Act Administrativ nr. 39262, din 26/05/2014 emis de OCPI PH;		
B5	se respinge cererea de reexaminare a incheierii numar 39262/2014 intrucat aceasta a fost pronuntata in conformitate cu prevederile legale in vigoare	A1

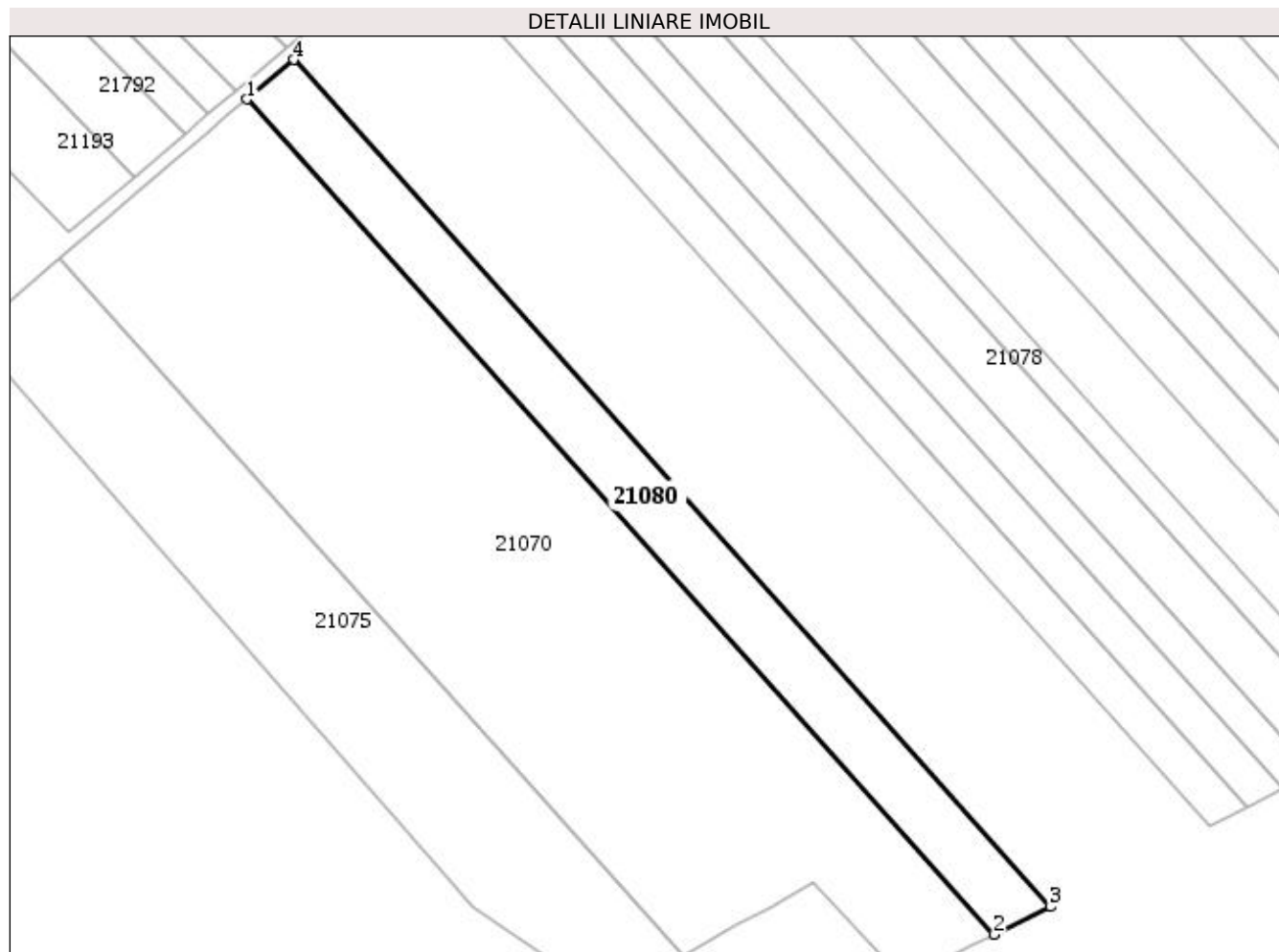
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44531 / 05/05/2016		
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA ICCJ -DIICOT- SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;		
C1	se noteaza sechestrul penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016 in favoarea PARCHETULUI DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21080	5.802	

* 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	arabil	NU	5.802	3	10/9	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	326.369
2	3	18.301
3	4	330.701
4	1	17.668

** 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**, 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,

03/03/2020, 16:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21070 Sirna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21070	21.147	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
74147 / 12/12/2011	
Act Notarial nr. 415, din 09/12/2011 emis de NP DINU VLAD ALEXANDRU;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21070 a imobilului cu numarul cadastral 21070/Sirna, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~-nr.cad.10471 (id electronic 20636) din cf.2032 (id electronic 20636) care se sisteaza;~-nr.cad.10147 (id electronic 20303) din cf.1468 (id electronic 20303) care se sisteaza;~-nr.cad.10178 (id electronic 20339) din cf.1511 (id electronic 20339) care se sisteaza;~-nr.cad.10161 (id electronic 20323) din cf.1486 (id electronic 20323) care se sisteaza;~-nr.cad.10142 (id electronic 20276) din cf.1466 (id electronic 20276) care se sisteaza;~-nr.cad.10148 (id electronic 20306) din cf.1458 (id electronic 20306) care se sisteaza;
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRADE S.R.L. , CIF:6141165
56773 / 25/09/2012	
Act Administrativ nr. 4243, din 28/08/2012 emis de DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA PRAHOVA (act administrativ nr. 55429/19-09-2012 emis de O.C.P.I. PRAHOVA;act administrativ 5186/03.10.2012 emis de Primaria Comunei Sirna;act administrativ 5186/03.10.2012 emis de Primaria Comunei Sirna);	
B15	se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din teren "arabil " in teren cu" ape si stuf "
51347 / 07/07/2014	
Act Administrativ nr. 39067, din 26/05/2014 emis de OCPI PRAHOVA;	
B17	se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr.39067/2014 intrucat aceasta a fost pronuntata in conformitate cu prevederile legale in vigoare

C. Partea III. SARCINI

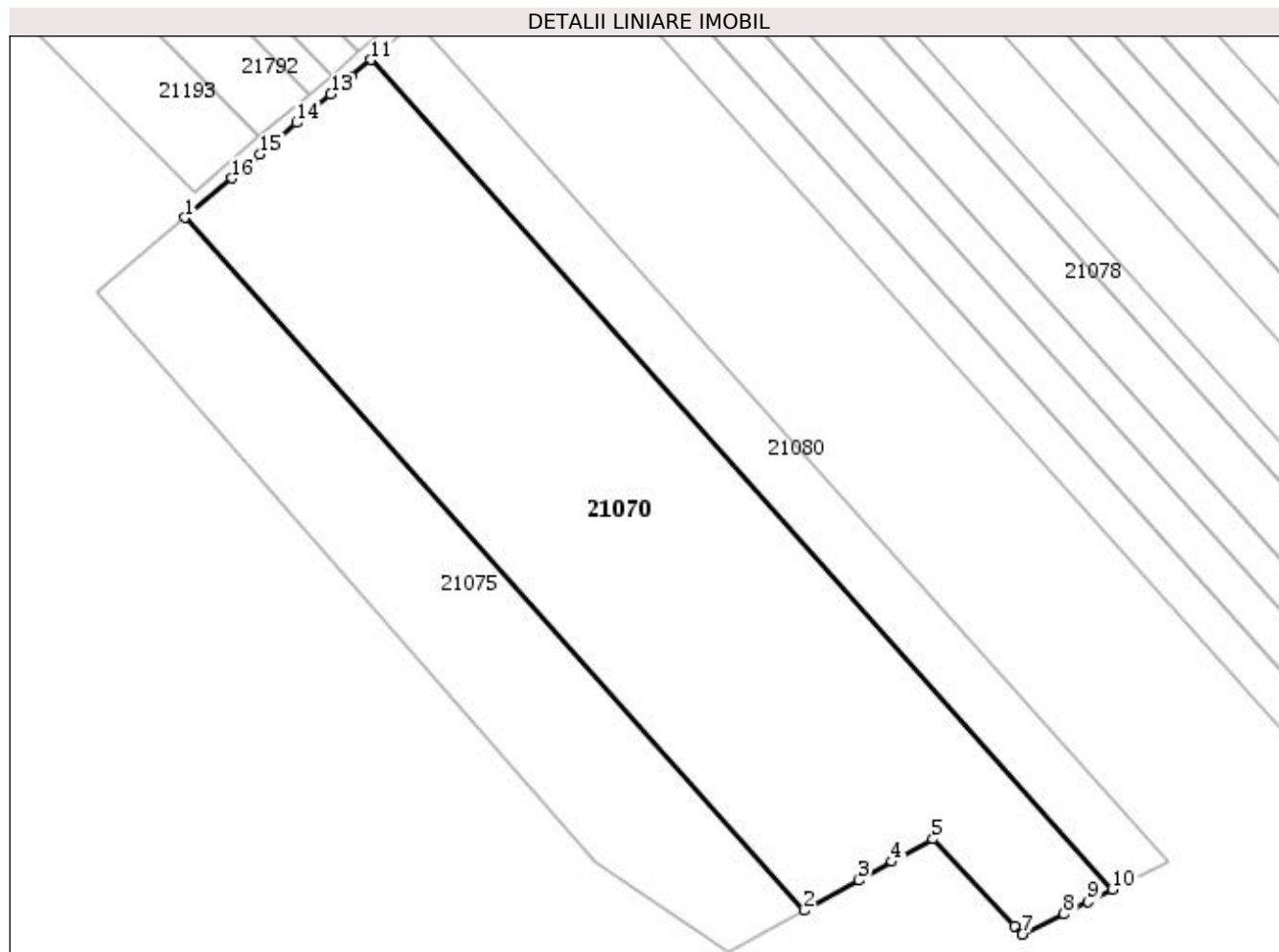
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44544 / 05/05/2016	
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;	
C1	se noteaza sechestrul penal nr.2106D/P/2011 din data de 28.04.2016
1) PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE-DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERRORISM-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI	

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
21070	21.147	

* 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	ape statatoare	NU	21.147	3	10/3,10/4, 10/5,10/6, 10/7,10/8	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	272.491
2	3	18.45
3	4	11.099
4	5	13.687
5	6	35.005

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	3.462
7	8	13.528
8	9	8.008
9	10	7.988
10	11	326.369
11	12	7.712
12	13	7.729
13	14	13.143
14	15	14.205
15	16	10.826
16	1	17.997

** 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, 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,

03/03/2020, 16:45