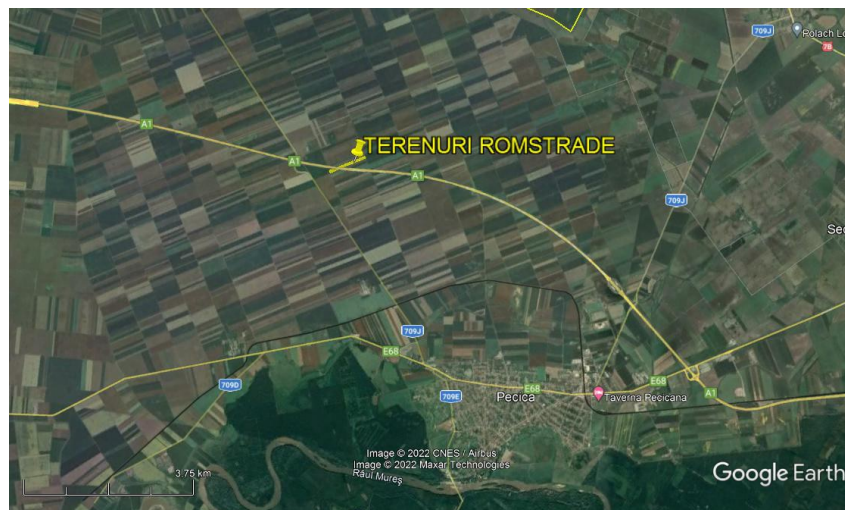


# RAPORT DE EVALUARE

## IMOBILE – TERENURI EXTRAVILANE

- PECICA , jud. ARAD



**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**

august 2022

**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 bunurile imobile proprietatea **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**, terenuri extravilane , un numar de 2 parcele in suprafata totala de 43.849 mp., situate in PECICA, jud. ARAD.

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 pieței 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

<b>Evaluator</b>	QUANTUM EVALUARI SRL,
<b>Autorizatie</b>	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
<b>Asigurare</b>	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2022
<b>Bunuri evaluate</b>	<b>Terenuri extravilane</b> , categoria de folosinta arabil, cu amplasare in orasul Pecica, jud. ARAD: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teren arabil extravilan inscris in CF 303761 Pecica, nr. Cadastral 303761, tarla 57, parcela A344/36/1, in suprafata de 8.119 mp.</li> <li>- Teren arabil extravilan inscris in CF 318387 Pecica, nr. Cadastral 318387, tarla 57, parcela A344/36/3, in suprafata de 35.730 mp.</li> </ul>
<b>Proprietar</b>	<b>ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA</b>
<b>Utilizatori desemnati</b>	- <b>ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA</b> prin administrator judiciar Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL - <b>Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012</b> , aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU
<b>Data inspectiei</b>	august 2022 - inspectie tip desktop
<b>Data evaluarii</b>	12.08.2022
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,8909 LEI, afişat BNR la data de 12.08.2022
<b>Scopul evaluarii</b>	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata
<b>Valoare de piata – totala</b>	<b>Vp. = 230.689 lei, rotunjit, echivalent 47.167 euro, din care</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>38.375 lei, teren inscris in CF 303761</b></li> <li>- <b>192.314 lei, teren inscris in CF 318387</b></li> </ul>
<b>QUANTUM EVALUARI</b> <b>Membru corporativ ANEVAR – autorizatia 0284/2022</b>	
  	

### I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

#### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2022.

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 sa confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2022

## **2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati**

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

Utilizatori desemnati :

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

## **3. Scopul evaluarii**

Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii .

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

## **4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii**

**Obiectul evaluarii este constituit din :**

**terenuri extravilane** , categoria de folosinta arabil, cu amplasare in orasul Pecica, jud. ARAD:

- Teren arabil extravilan inscris in CF 303761 Pecica, nr. Cadastral 303761, tarla 57, parcela A344/36/1, in suprafata de 8.119 mp.
- Teren arabil extravilan inscris in CF 318387 Pecica, nr. Cadastral 318387, tarla 57, parcela A344/36/3, in suprafata de 35.730 mp.

**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: august 2022. Inspectia de tip desktop s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 12.08.2022.

## **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 semnificative**

### **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 ( extrase de carte funciara de informare), planuri 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 starea solului si clasa de fertilitate ;
- Pentru terenurile evaluate au fost actualizate datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara ) , imobilele au fost identificate conform planurilor de amplasament prezentate 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.

- dacă se va stabili ulterior că bunurile sunt contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie:**

- scopul prezentei evaluări a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

**Consultanța viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date :**

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale:**

- nu este cazul

**10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici părți ale sale, în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

**11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 :

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordări și metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

**12. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referință ai evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea proprietății, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în 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 pentru informare :

- CF 303761 Pecica, nr. cerere 30452/11.03.2022
- CF 318387 Pecica, nr. cerere 30454/11.03.2022

In extrasele de carte funciara prezentate sant inscise sarcinile :

#### **CF 303761**

##### **Sub nr. 27778/08.03.2022**

Ordonanta nr. 601/D/P/2016, din 28/02/2022 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM - STRUCTURA CENTRALA :

- Se noteaza mentinerea masurii asiguratorii instituite prin Ordonanta din data de 28.02.2022 emisa in dosar penal nr. 601/D/P/2016 al DIICOT- Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate

#### **CF 318387**

##### **Sub nr. 27777/08.03.2022**

Ordonanta nr. 601/D/P/2016, din 28/02/2022 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM - STRUCTURA CENTRALA :

- Se noteaza mentinerea masurii asiguratorii instituite prin Ordonanta din data de 28.02.2022 emisa in dosar penal nr. 601/D/P/2016 al DIICOT- Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate

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

### 2. Date despre amplasarea parcelelor

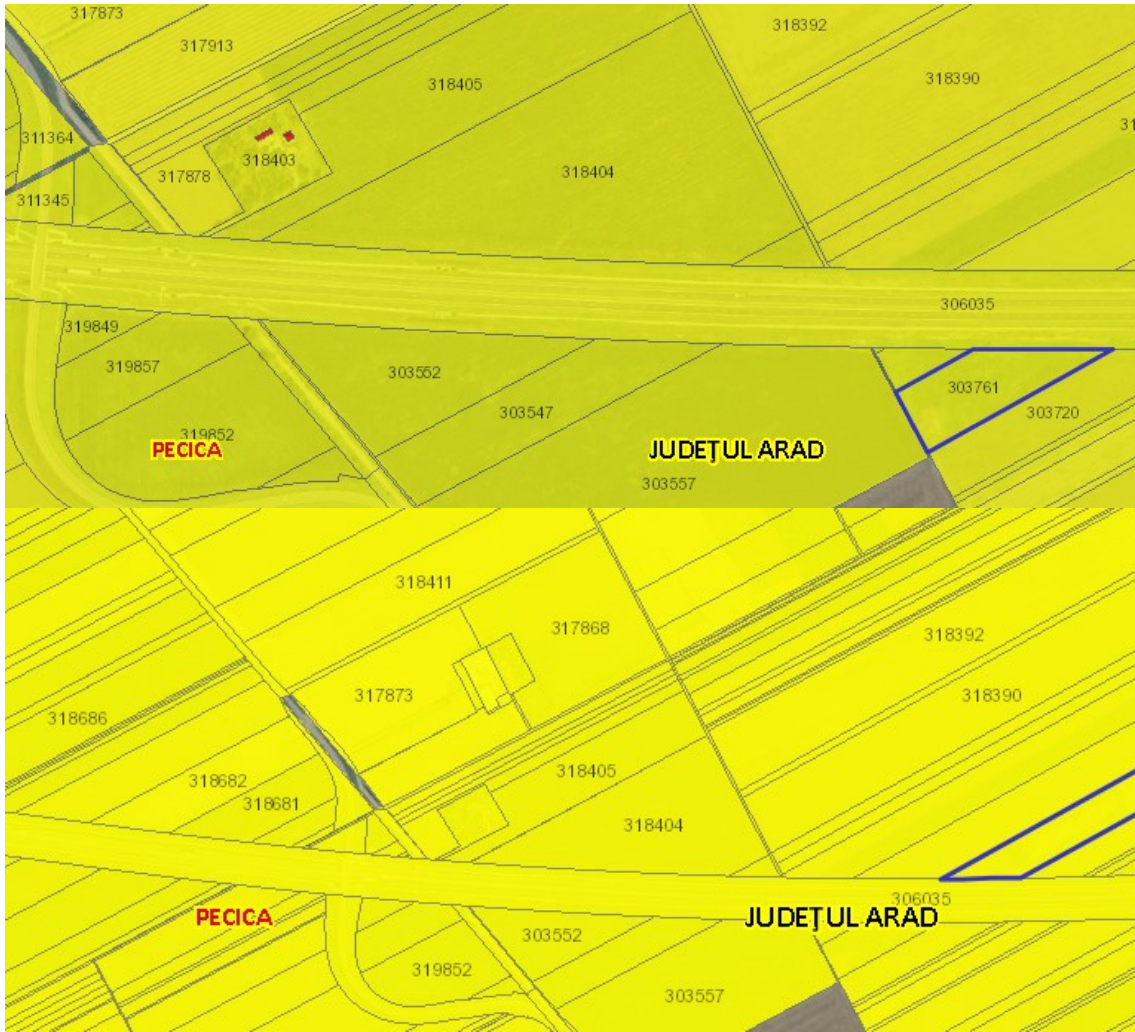
**Terenuri extravilane** , categoria de folosinta arabil, cu amplasare in orasul Pecica , jud. ARAD.

Terenurile nu formeaza un lot compact, ele fiind despartite de autostrada A1

Amplasarea generala este la nord-vest de Pecica, la o distanta medie de cca 7 km. de centrul orasului Pecica , cu acces pe drumuri de exploatare agricola ce pleaca din DJ 709D Pecica - Peregu Mic.

Terenuri necultivate in prezent, nu se cunoaste istoricul cultivarii





## ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- DJ709
- DN 7 – la cca 5 km.
- A1 nod rutier - la cca 11 km.

## ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul la terenurile evaluate este asigurat prin drumuri de exploatare agricola in lungimi diferite, accesibile cu utilaje agricole si autoturisme de teren  
Vecinatatile sunt terenuri agricole si rambleul autostrazii A1.

## 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 și amplasare (în mijlocul câmpului, la distanța medie de utilități și cai de acces asfaltate), cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, este de teren pentru agricultura.**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta 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

utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinind cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrarea imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

### **Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat**

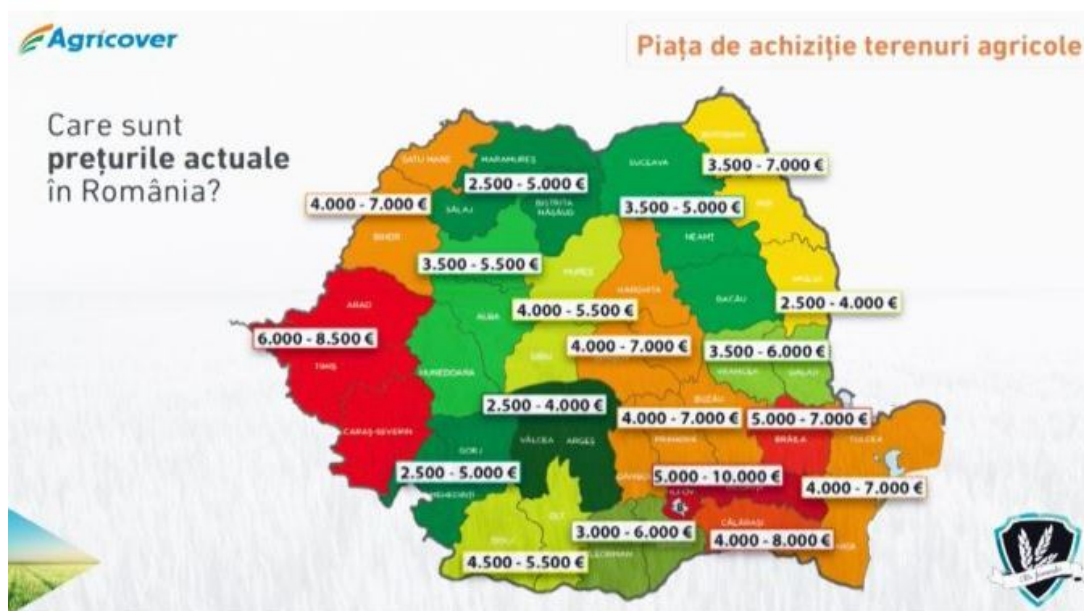
#### **Localitatea Pecica, jud. Arad**

Teren extravilan arabil in suprafata totala de 4,38 ha. , teren necomasat, situat in extravilanul localitatii , cu acces pe drumuri de exploatare agricola,

**Astfel piața specifică proprietății** este cea a proprietăților de tip terenuri agricole arabile .

### **Evoluția pieței. Cererea. Oferta**

Prețul terenurilor agricole din România în 2021 s-a stabilizat, investiția în suprafețe agricole consolideaza exploatațiile.



Analiza Directorului General Agri-finance Agricover are la bază tranzacții reale din ultimul an, prețurile minime și maxime oferite pentru

**Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă pentru cumparare si arendare.**

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 - 12.000 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.

Cu o suprafață de peste 9 milioane de hectare de teren agricol, România avea cel mai mic preț mediu al unui hectar de teren agricol din UE, conform ultimelor date statistice de la Eurostat, de circa 7.000 de euro, sub media europeană. Nu este prevăzută o creștere accelerată în următoarea perioadă, ci pe termen mediu și lung, au concluzionat invitații ediției din 13 septembrie 2021 ai emisiunii ZF Agropower, un proiect susținut de Banca Transilvania și Profi.

**Legea vânzării terenurilor agricole 2020** – Legea privind interzicerea vânzărilor 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.

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 741 din 14 august 2020.

**În vigoare de la 13 octombrie 2020**

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 mică 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 vânzătorului**, și având în vedere **schimbarile legislative referitoare la vanzarile de terenuri agricole, pe viitor se poate prognoza modificarea echilibrului, în sensul diminuarii numărului de cumpărători.***

#### **Arende. Grade de ocupare.**

Exploatarea terenurilor similare, situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, recunoaște o cerere relevantă pentru arendare. Arenda medie se situează în interval 200-300 euro/ha.

### **Date despre oferte**

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri agricole în zona de vest Arad - Timiș variază în funcție de localizare, dimensiune, indicând valori între 8.000 și 15.000 EUR/ha.

**Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate**, conform informațiilor preluate de la persoane din zona, putând ajunge și la 5 - 10 % 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 capitalizării venitului – tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

## 2. Abordarea prin piață

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

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobiliare 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 proprietății comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect**

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Aceasta reflectă natura imperfectă a pietelor. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

**Analiza clasamentului** este o variantă a analizei comparațiilor relative prin care tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament în ordine ascendentă sau descendentă a atractivității, apoi, evaluatorul analizează poziția proprietății evaluate în acest clasament.

Ofertele comparabile sunt prezentate în anexa la raport.

Elementele, sau criteriile de comparație utilizate în estimare sunt :

- Clasa de fertilitate
- Grad de comasare - suprafața loturilor
- Infrastructura pentru irigații asigurată de cursuri de apă, nivelul mediu al pânzei freactice și/sau sisteme de irigații
- Istoria cultivării
- Cai de acces principale (drumuri asfaltate naționale, județene, comunale) și secundare (drumuri de exploatare agricolă)
- Facilități însilozare în zonă

Fiecare dintre criteriile de comparație de mai sus are o anumită pondere în analizarea dorinței de cumpărare, respectiv în formarea prețului, ponderi estimate prin compararea prețurilor de pe piață și confirmate de agenții specializate în tranzacții cu terenuri agricole.

ponderare 30%	
criteriu - clasa fertilitate	puncte
clasa I	10
clasa II	7
clasa III	4
clasa IV	1

ponderare 20%	
criteriu - suprafata	puncte
S > 50 ha	10
50 ha < S > 10 ha	8
10 ha < S > 3 ha	6
S < 3 ha	4

ponderare 15%	
criteriu - infr. irigatii	puncte
sistem subteran functional	10
sistem subteran nefunct.	5
sistem canale deschise	5
nivel freatic ridicat	3

ponderare 10%	
criteriu - istoric cultivare	puncte
cultivat in prezent	10
necultivat ultimul an	5
necultivat ultimii 2 ani	2

ponderare 15%	
criteriu - cai acces	puncte
aproape DN, DJ	10
departe DN, DJ, DE bune	5

ponderare 10%	
criteriu - facilitati siloz	puncte
aproape silozuri si baze	10
silozuri la dist < 50 Km	5
silozuri la dist > 50 Km	2

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

Oferta	S (ha)	Localizare	Pret unitar of.	Pret neg.	clasa fert.	ponderare	supraf.	ponderare	infrastr.	ponderare	istoria cultiv.	ponderare	cai acces	ponderare	facil. siloz	ponderare	total puncte
of 1	1,16	Zimanducz	12931	11755	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	7,75
of 2	1,334	Arad- Sag	11248	10225	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	7,75
of 3	3,8	Nadlac	12105	11005	10	0,3	6	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	5	0,1	7,65
of 4	2,72	Simand	15000	13636	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	7,75
of 5	5	Sanleani	12500	11364	10	0,3	6	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	8,15
of 6	0,627	Dezna	7177	6525	7	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	5	0,15	5	0,1	5,6
of 7	2	Curtici	9500	8636	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	5	0,15	5	0,1	6,5
of 8	2	Pecica	8000	8000	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	7,75
of 9	2,88	Arad - Iratos	12325	11205	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	7,75
of 10	0,815	Fantanele	10000	9091	10	0,3	4	0,2	5	0,15	10	0,1	5	0,15	10	0,1	7,3
of 11	5	Pecica	10000	9091	10	0,3	6	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	8,15
of 12	5,9	Sanpaul	13000	11818	10	0,3	6	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	8,15
of 13	4,89	Aradul Nou	13000	11818	10	0,3	6	0,2	3	0,15	10	0,1	10	0,15	10	0,1	8,15
of 14	0,51	Curtici	7845	7845	10	0,3	4	0,2	3	0,15	10	0,1	5	0,15	5	0,1	6,5

Aceleasi criterii aplicate terenului inregistrat in CF 303761 :

obiect 1	0,812	teren CF 303761			10	0,3	4	0,2	3	0,15	5	0,1	10	0,15	10	0,1	7,25
----------	-------	-----------------	--	--	----	-----	---	-----	---	------	---	-----	----	------	----	-----	------

Pentru estimarea valorilor unitare medii si mediane se aleg ofertele ce cumuleaza un numar apropiat de puncte.

Oferta	S (ha)		Pret neg.		total puncte	Media puncte	Media pret
3	3,8	Nadlac	11005		7,65	6,99	9144
7	2	Curtici	8636		6,5		
10	0,815	Fantanele	9091		7,3		
14	0,51	Curtici	7845		6,5		

Analiza de senzitivitate indica faptul ca la o diferenta de 0,1 puncte se releva o diferenta de 200 euro/ha .

comparabila	pret	puncte
3	11005	7,65
9	11205	7,75

Utilizand valoarea medie de 6.99 puncte ce are un pret unitar corespunzator de 9144 euro/ ha, si tinand cont de faptul ca terenul de evaluat a cumulat 7,25 puncte, se estimeaza valoarea de piata unitara a terenului de evaluat.

0,1	200
0,26	X

$$x = 520 \text{ euro/ha.}$$

$$9144 + 520 = 9664 \text{ euro/ha}$$

**Terenul inregistrat in CF 303761 are valoarea de piata :**

$$\mathbf{Vp. = 9664 \text{ euro/ha} * 0.8119 \text{ ha} = 7.846,20 \text{ euro, respectiv } 38.375 \text{ lei}}$$

obiect 2	3,573	teren CF 318387			10	0,3	6	0,2	3	0,15	5	0,1	10	0,15	10	0,1	7,65
----------	-------	-----------------	--	--	----	-----	---	-----	---	------	---	-----	----	------	----	-----	------

Terenul de evaluat inregistrat in CF 318387 acumuleaza 7,65 puncte, ca urmare valoarea unitara de piata a acestui lot este asimilata cu valoarea unitara a comparabilei 3 ce a cumulat acelasi numar de puncte:

**Terenul inregistrat in CF 318387 are valoarea de piata :**

$$\mathbf{Vp. = 11.005 \text{ euro/ha} * 3,3573 \text{ ha} = 39.320,87 \text{ euro, respectiv } 192.314 \text{ lei}}$$



## **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 necesară și sunt în concordanță cu piața specifică.

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

**Terenul înscris în CF 303761 are valoarea de piață :**

**Vp. = 9664 euro/ha \* 0.8119 ha = 7.846,20 euro, respectiv 38.375 lei**

**Terenul înscris în CF 318387 are valoarea de piață :**

**Vp. = 11.005euro/ha \* 3,3573 ha = 39.320,87 euro, respectiv 192.314 lei**

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 4,8909 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.

## OFERTE COMPARABILE

### OFERTA 1

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-extravilan-agricol-zimanducz/57h7e661132472idh2...

publi24.ro

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt


#### Teren extravilan agricol zimanducz

Arad, Zimandu Nou Vezi pe harta

15 000 EUR

Valabil din 13.08.2022 04:20:28

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 64

Raporteaza

Raluca Marinescu online

#### Specificatii

Suprafata terenului	11600,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	20
---------------------	------------------------	---------------	----

#### Descriere

PropertyLab vă oferă spre vânzare o parcelă de teren de 11.600 mp. Terenul este în extravilan agricol și este localizat în drumul către Zimanducz.

Pentru informații suplimentare vă rog să mă contactați la numărul de telefon 0357 789 993. Raluca Marinescu-consultant imobiliar CP1489460

### OFERTA 2

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-extravilan-proprietar-intabulat-impozit-la-zi/76...

publi24.ro


Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

#### Vând teren extravilan-proprietar,intabulat.impozit la zi.

Arad, Arad

15 000 EUR

Valabil din 08.08.2022 22:12:50



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul



Fa oferta

Vizualizari: 151

Raporteaza

M Mariana Popa

Vezi toate anunturile



#### Descriere

Teren agricol la ieșirea din Arad către Sagu,parcela 2771-13335 mp. Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

## OFERTA 3

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-agricol-nadlac-3-80-ha/44g7f0g56977gheed10...


**publi24.ro** Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

**Vand teren agricol nadlac, 3.80 ha** **46 000 EUR negociabil**

Arad, Nadlac Vezi pe harta Valabil din 08.08.2022 17:03:22



Descriere

Vand 3.80 ha teren agricol in Nadlac, zona Balatan, la soseaua dinspre Nadlac spre punctul de frontiera temporar cu Ungaria (Csanadpalota).

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0742203880

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

## OFERTA 4

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-arabil/35ehi94gh6g07ifed32gg0hgh740hggg.html

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

**publi24.ro** Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

**Teren arabil** **15 000 EUR**

Arad, Simand Vezi pe harta Valabil din 08.08.2022 07:59:54

Descriere

Teren arabil, intabulat, 2.72ha in localitatea Simand județul Arad. Pt mai multe detalii sunați la nr (Roxana). 15000 euro/ha

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0754740298

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

## OFERTA 5

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

### Teren extravilan

Arad, Sanleani Vezi pe harta

**12 500 EUR negociabil**

Valabil din 07.08.2022 12:15:52

0357437472

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vand teren extravilan in Sanleani, 5 ha

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

## OFERTA 6

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

### Teren extravilan 0,6269 ha, în dezna de vânzare

Arad, Dezna Vezi pe harta

**4 500 EUR negociabil**

Valabil din 05.08.2022 21:34:43

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Descriere

Vând teren extravilan ca. 6269 mp, în comuna Dezna. Terenul se află în imediata apropiere al caselor, deci în comună, ușor de ajuns.

Răspund numai la oferte serioase.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

## OFERTA 7

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

### Teren arabil

Arad, Arad

**9 500 EUR**

Valabil din 02.08.2022 18:49:52

0758030216

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren arabil zona Curtici suprafață 2 Ha compacte în tarlăua 57 parcela 224 preț 9500 EU / Ha negociabil. Telefon

## OFERTA 8

publi24.ro

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

### Teren arabil

Arad, Arad

8 000 EUR

Valabil din 02.08.2022 18:49:23

0758030216

#### Descriere

Vând teren 2.Ha arabil la Pecica lucrat preț 8000 Eu/ Ha . Telefon .

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

## OFERTA 9

publi24.ro

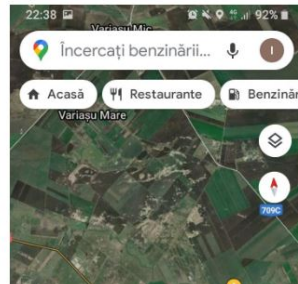
Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

### Teren agricol extravilan

Arad, Arad Vezi pe harta

175 000 RON

Valabil din 02.08.2022 10:25:34



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 376

Raporteaza

## Cele mai noi informații din

Municipiul Arad

Explorați Start Salvate Trimiteți Noutăți

1 / 1

#### Descriere

Vand teren agricol extravilan în suprafață de 2,88 ha , la 5 km distanță de Arad spre Iratoș.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

## OFERTA 10

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

### Teren arabil extravilan 8.150mp in fantanele spre tisa noua

8 200 EUR

Arad, Fantanele Vezi pe harta

Valabil din 08.07.2022 11:45:08



0752113315

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 93

Raporteaza

#### Specificatii

Suprafata terenului	8150,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	11
---------------------	-----------------------	---------------	----

#### Descriere

Profi Imobiliare va ofera spre achizitie teren arabil extravilan 8.150mp in Fantanele spre Tisa Noua, situat la cca.7 km de Arad si la 700-750 ml de soseaua spre Tisa, avand langa Canal de irigatie, pret 8.200Euro, telefon 0722273759, Profi Imobiliare Arad.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

## OFERTA 11

### Vindem teren agricol 5 ha langa pecica si dn

10 000 EUR

Arad, Pecica Vezi pe harta

Valabil din 27.06.2022 13:06:14



0723606229

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1087

Raporteaza

#### Specificatii

Suprafata terenului	50000,0 m <sup>2</sup>	Utilitati generale	Utilitati in zona
---------------------	------------------------	--------------------	-------------------

#### Descriere

Se vind 5 ha teren arabil lucrat la iesirea din Pecica spre Nadlac .Cine doreste lipit de parcela aceasta mai exista o parcela de 5 ha de vinzare la un vecin., suprafata totala: 50000

Utilitati:

Utilitati Generale: Utilitati in zona


pop adrian nicolae

## OFERTA 12

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-extravilan-sanpaul-arad/i8gde72ie5687h78e439...

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

**publi24.ro** Contul meu Favorite Curier



**Descriere**

Vand teren extravilan, 5,9 ha, cal. I, in apropiere de loc. Sanpaul (Arad) - distanta 5-600m, cu 3 (trei) drumuri de acces., Pret 13.000Euro/ha.  
Informatii- telefon  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0752014301

Anunturi recomandate

## OFERTA 13

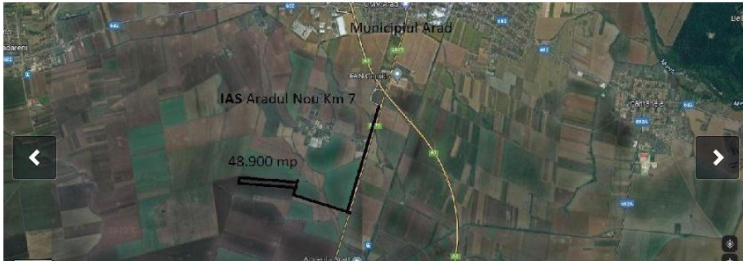
publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-extravilan-48-900-mp-in-jud-arad/2275d448h1f...

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

**publi24.ro** Contul meu Favorite Curier **+ Adauga anu**

Vând teren extravilan 48.900 mp în jud. arad . **63 570 EUR negociabil**  
Valabil din 17.06.2022 18:56:23

Arad, Arad Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 24  
Raporteaza

**a** **adrian adi**  
Vezi toate anunturile

**Specificatii**

Suprafata terenului	50000,0 m <sup>2</sup>	Utilitati generale	Utilitati in zona
---------------------	------------------------	--------------------	-------------------

**Descriere**

Se vind 5 ha teren arabil lucrat la iesirea din Pecica spre Nadlac .Cine doreste lipit de parcela aceasta mai exista o parcela de 5 ha de vinzare la un vecin., suprafata totala: 50000

**Utilitati:**

Utilitati Generale: Utilitati in zona

# OFERTA 14

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

Teren agricol, 5099 mp , în curțici

4 000 EUR

Arad, Arad vest Vezi pe harta

Valabil din 15.04.2022 03:08:42



40357437777

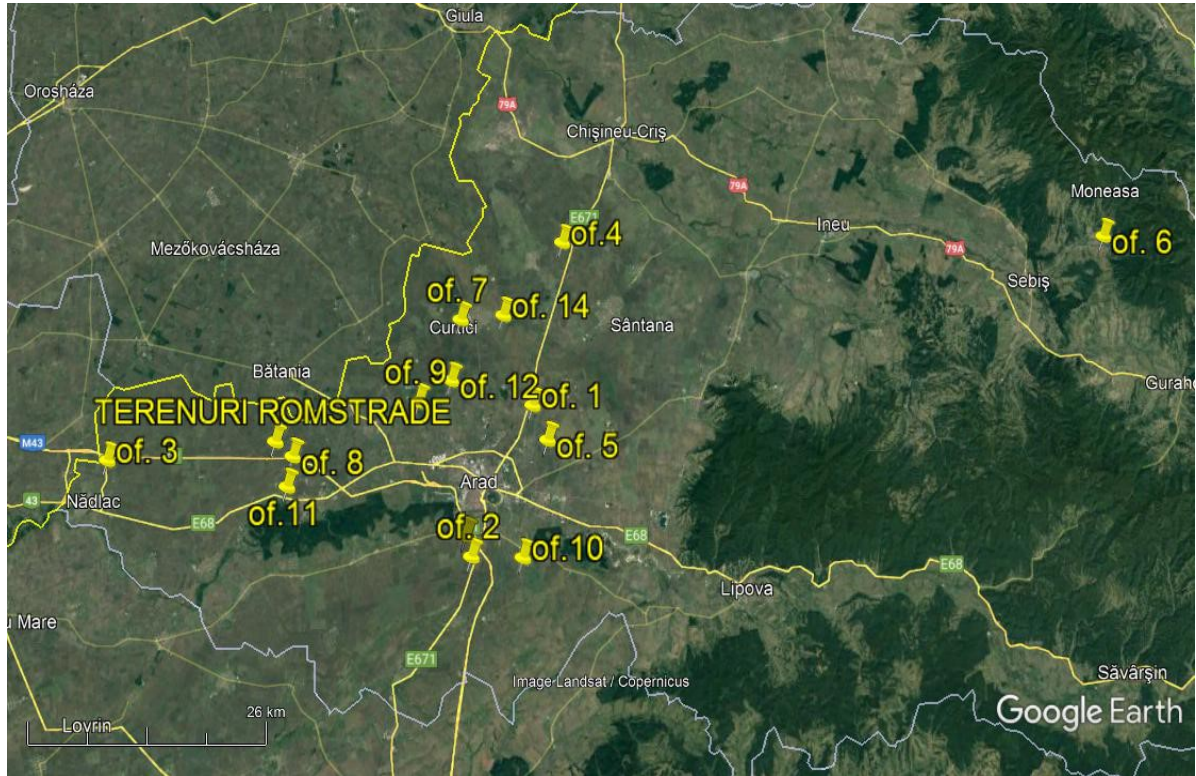
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta







## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318387 Pecica

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	318387	35.730	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 303763;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>123531 / 24/11/2020</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pecica); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 318387 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2879.	A1
Act Notarial nr. 1821, din 12/10/2011 emis de BNP SAVIN NASTASE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>S.C. ROMSTRADE S.R.L.</b> , CIF:6141165	A1
Certificat Grefa nr. DOSAR 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (act administrativ nr. 4162/20-05-2014 emis de ZRP INSOLVENCY SPRL.);		
B3	Se noteaza deschiderea procedurii insolventei in baza art.33(6) din L. 85/2006, impotriva SC ROMSTRADE SRL din loc.Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sent.Comerciala nr.880/2012-dos.nr.92/122/2012, din 10/12/2012 emis de TRIBUNALUL GIURGIU;		
B4	Se noteaza deschiderea procedurii insolventei prevazuta de art.63 din L.85/2006, impotriva SC ROMSTRADE SRL din loc.Adunatii Copaceni, jud.Giurgiu	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>123531 / 24/11/2020</b>		
Act Administrativ nr. 8531, din 28/04/2016 emis de ANCPI (act administrativ nr. FN din Dosar 2106D/P/2011/28-04-2016 emis de DIICOT; ordonanta nr. FN din Dosar 2106D/P/2011/28-04-2016 emis de ANCPI.);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:19186677.76 LEI 1) <b>DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM -SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI</b> , CIF:999999999999	A1
<b>58837 / 23/04/2021</b>		
Ordonanta nr. DOSAR 601D/P/2016, din 01/03/2021 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM; Act Administrativ nr. 17279, din 14/04/2021 emis de ANCPI;		
C2	se noteaza mentinerea sechestrului asigurator asupra imobilului proprietatea SOCIETATII ROMSTRADE S.R.L. de sub B2, dispus prin Ordonanta privind luarea masurilor asiguratorii din data de 01.03.2021 in dosar nr. 601D/P/2016 al Parchetului de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie - Directia de Investigare a Infractionilor de Criminalitate Organizata si Terorism - Structura Centrala - Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate, pana la concurenta sumei de 19.186.677.76 LEI	A1

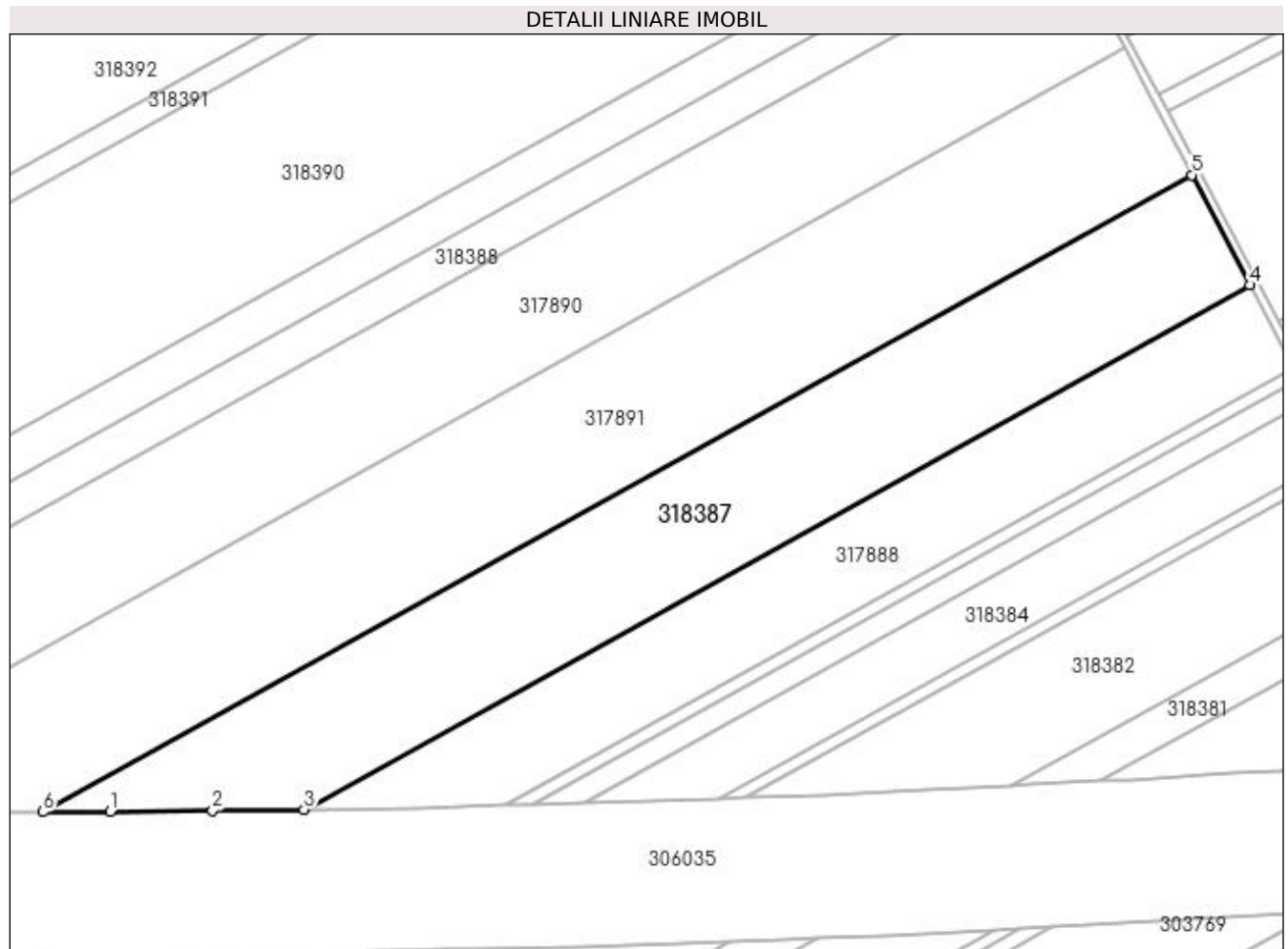
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>137999 / 07/09/2021</b>		
Ordonanta nr. dosar 601/D/P/2016, din 02/09/2021 emis de DIICOT - STRUCTURA CENTRALA; Act Administrativ nr. 42837, din 06/09/2021 emis de DIICOT - STRUCTURA CENTRALA;		
C3	se noteaza mentinerea sechestrului asigurator asupra imobilului proprietatea SOCIETATII ROMSTRAD S.R.L. de sub B6, dispus prin Ordonanta privind luarea masurilor asiguratorii din data de 31.08.2021 in dosar nr. 601D/P/2016 al Parchetului de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie - Directia de Investigare a Infractiunilor de Criminalitate Organizata si Terorism - Structura Centrala - Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate, pana la concurenta sumei de 19.186.677.76 LEI	A1
<b>27777 / 08/03/2022</b>		
Ordonanta nr. 601/D/P/2016, din 28/02/2022 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM - STRUCTURA CENTRALA;		
C4	Se noteaza mentinerea masurii asiguratorii instituite prin Ordonanta din data de 28.02.2022 emisa in dosar penal nr. 601/D/P/2016 al DIICOT- Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
318387	35.730	imobil inscris in CF sporadic 303763;

\* 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	35.730	57	344/36/3	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	192.093,431 530.915,735	2	192.143,429 530.916,193	50.0
2	192.143,429 530.916,193	3	192.188,246 530.916,831	44.822
3	192.188,246 530.916,831	4	192.651,559 531.173,722	529.766
4	192.651,559 531.173,722	5	192.623,154 531.227,588	60.897





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303761 Pecica

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	303761	8.119	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>83483 / 18/10/2011</b>		
Act Notarial nr. 1821, din 12/10/2011 emis de BNP SAVIN NASTASE;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROMSTRADE S.R.L., CIF:6141165	A1
<b>42381 / 27/05/2014</b>		
Certificat Grefa nr. DOSAR 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (act administrativ nr. 4161/20-05-2014 emis de ZRP INSOLVENCY SPRL);		
B7	Se noteaza deschiderea procedurii insolventei prevazuta de art.33 (6) din L.85/2006, impotriva SC ROMSTRADE SRL din loc.Adunatii Copaceni, jud.Giurgiu	A1
<b>50930 / 10/06/2015</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. SC880/2012, din 10/12/2012 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (hotarare judecatoreasca nr. SC 407 / 2014/10-09-2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU);		
B8	Se noteaza deschiderea procedurii insolventei prevazuta de art.63 din L.85/2006, impotriva SC ROMSTRADE SRL	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>41939 / 03/05/2016</b>		
Act Administrativ nr. 8531, din 28/04/2016 emis de ANCPI (act administrativ nr. FN din Dosar 2106D/P/2011/28-04-2016 emis de DIICOT; ordonanta nr. FN din Dosar 2106D/P/2011/28-04-2016 emis de DIICOT);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:19186677.76 LEI 1) DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI	A1
<b>50613 / 25/05/2016</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 25/05/2016 emis de SMDA Insolvency S.P.R.L. in calitate de administrator judicial al S.C. Romstrade S.R.L.;		
C3	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. 41939/03.05.2016, inaintata de SMDA Insolvency S.P.R.L. in calitate de administrator judicial al S.C. Romstrade S.R.L., cu mentinerea solutiei initiale	A1
<b>58838 / 23/04/2021</b>		
Ordonanta nr. DOSAR 601D/P/2016, din 01/03/2021 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM; Act Administrativ nr. 17279, din 14/04/2021 emis de ANCPI;		
C5	se noteaza mentinerea sechestrului asigurator asupra imobilului proprietatea SOCIETATII ROMSTRADE S.R.L. de sub B6, dispus prin Ordonanta privind luarea masurilor asiguratorii din data de 01.03.2021 in dosar nr. 601D/P/2016 al Parchetului de pe langa Inalta	A1

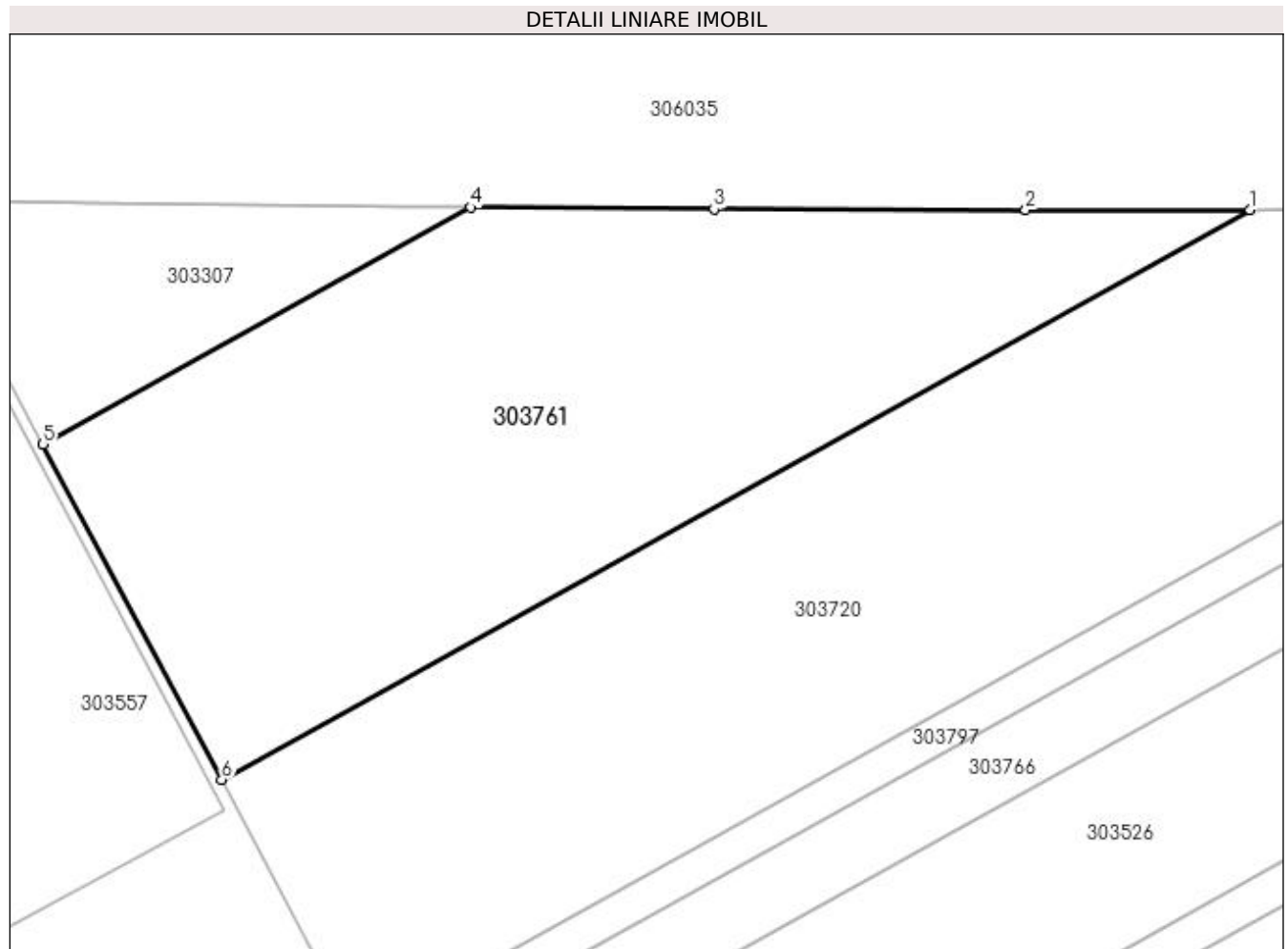
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C5	Curte de Casatie si Justitie - Directia de Investigare a Infractiunilor de Criminalitate Organizata si Terorism - Structura Centrala - Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate, pana la concurenta sumei de 19.186.677.76 LEI	A1
<b>137995 / 07/09/2021</b>		
Ordonanta nr. dosar 601/D/P/2016, din 02/09/2021 emis de DIICOT - STRUCTURA CENTRALA; Act Administrativ nr. 42837, din 06/09/2021 emis de DIICOT - STRUCTURA CENTRALA;		
C6	se noteaza mentinerea sechestrului asigurator asupra imobilului proprietatea SOCIETATII ROMSTRADA S.R.L. de sub B6, dispus prin Ordonanta privind luarea masurilor asiguratorii din data de 31.08.2021 in dosar nr. 601D/P/2016 al Parchetului de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie - Directia de Investigare a Infractiunilor de Criminalitate Organizata si Terorism - Structura Centrala - Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate, pana la concurenta sumei de 19.186.677.76 LEI	A1
<b>27778 / 08/03/2022</b>		
Ordonanta nr. 601/D/P/2016, din 28/02/2022 emis de DIRECTIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATA SI TERORISM - STRUCTURA CENTRALA;		
C7	Se noteaza mentinerea masurii asiguratorii instituite prin Ordonanta din data de 28.02.2022 emisa in dosar penal nr. 601/D/P/2016 al DIICOT- Sectia de Combatere a Criminalitatii Organizate	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
303761	8.119	

\* 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	8.119	57	A344/36/1	-	LOT 1

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	35.956
2	3	50.0
3	4	39.05
4	5	78.418
5	6	60.952
6	1	188.567



**\*\* 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,**

11/03/2022, 14:54