

Catre MAESTRO SPRL,

in calitate de administrator judiciar al ROMSTRADE SRL – IN INSOLVENTA

In ceea ce priveste obiectiunile privind :

- Raportul de Evaluare nr.018/2022
- Raportul de Evaluare nr.019/2022

formulate de catre BCR S.A, reprezentata conventional prin S.C.A. Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen

Va prezentam punctul nostru de vedere.

Raport de Evaluare nr. 018/2022

Raportul de evaluare are ca obiect un numar de 68 parcele in suprafata totala de 493.852 mp., situate in extravilanul comunei Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost facut cu inspectie de tip desktop, motivele acestei abordari fiind :

- Tipul terenurilor si amplasarea lor generala, la cca 3 - 8 km de principalele cai de acces din zona, respectiv DN5, DJ411 si DJ412A;
- Terenurile obiect au amplasament in aceeasi zona, fara utilitati disponibile (conform cu imaginile satelitare cu data imaginii martie 2021), nefiind posibila convertirea lor in mod fiabil pentru alte utilizari inafara utilizarii agricole;
- Parcelele au datele de carte funciara actualizate, respectiv amplasamentul se poate identifica cu suficienta precizie utilizand informatiile prezente pe site-ul ANCPI, in acest fel s-a putut determina care dintre parcelele sunt alaturate si formeaza lot compact;
- Parcelele nu sunt alaturate toate, au deschideri la drumul de exploatare de lungimi diferite, fara aparatura specifica operatiunii de topometrie (gps performant) nu se poate identifica cu precizie limitele parcelelor, nu exista in teren tarusi, stalpi, panouri , sau garduri de delimitare;
- La inspectia in teren , evaluatorul ar trebui sa fie insotit de reprezentant al proprietarului, care sa poata indica pozitia exacta de inceput si de sfarsit a fiecarei parcele, operatiune imposibila datorita lipsei de personal calificat si de aparatura specifica de topometrie;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt abilitati sa efectueze masuratori de nici o natura, inclusiv topometrice.

Din aceste motive s-a considerat ca inspectia de tip desktop este relevanta situatiei si scopului evaluarii, in conditiile in care standardele de evaluare nu interzic in mod categoric acest tip de inspectie.

Comparabilele selectate pentru estimarea valorii sunt identificabile, ele contin linkurile ofertelor de vanzare, sunt din zone similare ca si clasa de fertilitate, situatia posibilitatilor de irigare, ele diferind doar din punct de vedere al marimii suprafetelor, a cailor de acces si a departarii de locatii de insilozare, notarea lor conform criteriilor de comparatie a fost facuta conform informatiilor continute in oferte si a informatiilor preluate telefonic de la ofertanti.

Avand in vedere scopul evaluarii si situatia juridica a proprietarului, opinia noastra este ca raportul este conform, iar eventualele neconcordante si/sau elemente ce ar putea fi catalogate ca si neincadrari in standardele de evaluare nu influenteaza valoarea, peste limita acceptata de 20%, ca si diferenta intre opinii privind valoarea estimata.

Raport de Evaluare nr. 019/2022

Raportul de evaluare are ca obiect un numar de 2 parcele in suprafata totala de 43.849 mp., situate in extravilanul localitatii PECICA, jud. ARAD.

Raportul de evaluare a fost facut cu inspectie de tip desktop, motivele acestei abordari fiind :

- Tipul terenurilor si amplasarea lor in fronturile 2 si 3, fata de DJ 709J Pecica- Peregul Mic , adiacente rambleului autostrazii A1 (terenuri neconstruibile, sau cu restrictii de construire) ;
- Terenurile obiect au amplasament in aceeasi zona, fara utilitati disponibile (conform cu imaginile satelitare cu data imaginii sept 2020), nefiind posibila convertirea lor in mod fiabil pentru alte utilizari inafara utilizarii agricole;
- Parcelele au datele de carte funciara actualizate, respectiv amplasamentul se poate identifica cu suficienta precizie utilizand informatiile prezente pe site-ul ANCPI, in acest fel s-a putut determina forma, accesul si existenta si distanta fata de utilitati;
- Parcelele au deschideri la drumul de exploatare de lungimi diferite, fara aparatura specifica operatiunii de topometrie (gps performant) nu se poate identifica cu precizie limitele parcelelor, nu exista in teren tarusi, stalpi, panouri , sau garduri de delimitare;
- La inspectia in teren , evaluatorul ar trebui sa fie insotit de reprezentant al proprietarului, care sa poata indica pozitia exacta de inceput si de sfarsit a fiecărei parcele, operatiune imposibila datorita lipsei de personal calificat si de aparatura specifica de topometrie;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt abilitati sa efectueze masuratori de nici o natura, inclusiv topometrice.

Din aceste motive s-a considerat ca inspectia de tip desktop este relevanta situatiei si scopului evaluarii, in conditiile in care standardele de evaluare nu interzic in mod categoric acest tip de inspectie.

Comparabilele selectate pentru estimarea valorii sunt identificabile, ele contin linkurile ofertelor de vanzare, sunt din zone similare ca si clasa de fertilitate, situatia posibilitatilor de irigare, ele diferind doar din punct de vedere al marimii suprafetelor, a cailor de acces si a departarii de locatii de insilozare, notarea lor conform criteriilor de comparatie a fost facuta conform informatiilor continute in oferte si a informatiilor preluate telefonic de la ofertanti.

Avand in vedere scopul evaluarii si situatia juridica a proprietarului, opinia noastra este ca raportul este conform, iar eventualele neconcordante si/sau elemente ce ar putea fi catalogate ca si neincadrari in standardele de evaluare nu influenteaza valoarea, peste limita acceptata de 20%, ca si diferenta intre opinii privind valoarea estimata.

Cu stima,

Administrator,
ec. ALIC DELI MARIA

