

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589

Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com

Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA

Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Către:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa,

la solicitarea consorțiului

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Ref: Raport Evaluare nr.180/26.08.2020

Prin prezenta va transmitem anexat

Raportul de Evaluare cu Nr. Inregistrare 180/26.08.2020-REF-1-17.02.2021

Cu mențiunea că în cadrul Raportului de Evaluare 180/26.08.2020 s-a strecurat eroarea materială constând în formularea de:

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 112,6649 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Cocorastii Mislii, județ Prahova în suprafața de 22,3824 ha

Obiectul raportului de evaluare a fost :

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 105,807 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 9,29 ha - promisiune de vânzare
4. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Cocorastii Mislii, județ Prahova în suprafața de 22,3824 ha

fiind menționat în continuare pe întreg raportul refacut.

AUTOR:
PROSIM EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR AUTORIZAT
PESCU MIHAI
EPI, EBM, EI

17 FEBRUARIE 2021



Sinteza evaluării

Catre

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluarii: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L.,

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiul:
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al TEHNOLOGICA RADION S.R.L., toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

| | | |
|--|---------------------------|--------|
| BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha | Valoarea de piata propusa | |
| | Lei | Euro |
| | 121.484 | 25.100 |

| | | |
|--|---------------------------|---------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha | Valoarea de piata propusa | |
| | Lei | Euro |
| | 2.611.740 | 539.616 |

| | | |
|---|---------------------------|--------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare | Valoarea de piata propusa | |
| | Lei | Euro |
| | 229.314 | 47.379 |

| | | |
|--|---------------------------|---------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha | Valoarea de piata propusa | |
| | Lei | Euro |
| | 498.322 | 102.959 |

| | | |
|----------------------|------------------|----------------|
| TOTAL GENERAL | 3.460.861 | 715.054 |
|----------------------|------------------|----------------|

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cota inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda



Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

| | | |
|--|-----------------------------|--------|
| BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 91.113 | 18.825 |

| | | |
|--|-----------------------------|---------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 1.958.805 | 404.712 |

| | | |
|---|-----------------------------|--------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 171.986 | 35.534 |

| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislui, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
|--|-----------------------------|----------------|
| | Lei | Euro |
| | 373.742 | 77.219 |
| TOTAL GENERAL | 2.595.646 | 536.290 |

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile sunt evaluate in ipoteza "liber de sarcini si intabulate"**
- ✓ **In centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozitiile decrise in centralizator - promisiune de vanzare, evaluatorul nu a primit documentele de proprietate (contracte, sentinte, documentatii cadastrale, incheieri si extrase C.F.) Evaluarea s-a facut in ipoteza in care aceste terenuri sunt in proprietate deplina TEHNOLOGICA RADION S.R.L.; Aceste terenuri sunt doar pe baza de chitanta cu promisiune de vanzare cumparare;**
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8400 LEI
- ✓ **Data evaluării: 24.08.2020**



Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2018.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunostintelor si informatiilor obtinute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale, nepărtinitoare;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semneaza lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea lucrării nu sunt actionari sau asociati cu beneficiarul, clientul sau alti utilizatori desemnati in prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competența sa efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2020.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| Sinteza evaluării | 2 |
| Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului | 5 |
| Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii | 7 |
| 1.1. Obiectul evaluării | 7 |
| 1.2. Scopul și utilizarea evaluării | 7 |
| 1.3. Data evaluării si data inspectiei | 8 |
| 1.4. Moneda raportului | 8 |
| 1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului | 8 |
| 1.6. Prezentarea evaluatorului | 8 |
| 1.6.1. Date generale | 8 |
| 1.6.2. Atestarea capacității | 9 |
| 1.7. Tipul si definiția valorii | 10 |
| 1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV | 11 |
| 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale | 22 |
| 1.9.1. Ipoteze speciale | 22 |
| 1.9.2. Ipoteze | 22 |
| 1.10. Responsabilitatea față de terți | 26 |
| 1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 26 |
| Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat | 28 |
| 2.1. Identificarea bunurilor | 28 |
| 2.2. Situația juridică | 28 |
| 2.3. Descrierea proprietatilor | 39 |
| Capitolul III – Analiza pieței | 44 |
| 3.1. Prezentare generala | 44 |
| 3.2. Piața imobiliara | 45 |
| 3.2.1. Cererea | 49 |
| 3.2.2. Oferta | 50 |
| 3.2.3. Echilibru | 51 |
| Surse de informații | 52 |
| Capitolul IV – Evaluarea bunurilor | 53 |
| 4.1. Procedura de evaluare | 53 |
| Evaluarea terenului | 56 |
| Evaluarea construcției | 56 |
| 8. Prezentarea valorii finale | 70 |
| Anexe | 73 |

Capitolul I - Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare
4. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L.,*

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiul:

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consortiul:

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **24.08.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 20 Aprilie 2020 – 21 Aprilie 2020

Data elaborării lucrării: 24.08.2020 – 26.08.2020

Inspectia bunurilor a fost realizata de către evaluator in perioada 20 Aprilie 2020 – 21 Aprilie 2020, insotit de către dl Grigore Aurel – reprezentantii proprietarilor, care au furnizat si informațiile necesare evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunurilor evaluate sau amplasamentelor învecinate si nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunurilor evaluate.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **24.08.2020**:

1 EUR = 4,8400 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului

Clientul este:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Proprietarii sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Beneficiarii prezentului raport sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consortiu:

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Numele si prenumele: PESCU MIHAI / PROSIM EVAL S.R.L.

Adresa: Constanta, str. Decebal nr.75

Legitimatie ANEVAR: 15.154 / **Autorizatie ANEVAR:** 0521

Telefon: 0753.121.131

E-mail: prosimeval@gmail.com

1.6.2. Atestarea capacității

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili - membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- Se asigură confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;

- Dispun de asigurare profesională: certificat emis de Allianz Țiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Cadrul general:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe plătite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de lichidare / vânzare forțată

- Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

- De asemenea, acesta ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valori. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

- Având în vedere situația Clientului (faliment) și eventualele necesități de valorificare într-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat că valoarea de lichidare / vânzare forțată, într-un interval de 3-6 luni, este redusă în comparație cu valoarea de piață și ca urmare estimarea acestuia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piață cu **25 %**, așa cum s-a

constatat din analiza de piata, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazeaza pe urmatoarele:

- **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018**
- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportarea evaluarii
- SEV 220 - Masini, echipamente, instalatii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 400 - Verificarea Evaluarilor
- SEV 620 - Evaluarea masinilor, echipamentelor, instalatiilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- **Acte de proprietate:**

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral **TEHNOLOGICA RADION S.R.L.** asupra obiectivelor analizate :

| Nr crt | Nr.ra p eval | Locatie | Suprafata mp | Tarla | Parcela | Nr. cadastral | Nr. CF | Incheiere intabulare | Contract | Primarie |
|--------|--------------|--|-------------------|-------|---------|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 1 | BAZA GAISENI - STATIE SORTARE - SPALARE AGREGATE NATURALE - GAISENI Jud GR | 25.100,00 | T 8 | P 40/6 | 38 | 30073 | 14032/15.05 .2009 | s.c. 3620/dos 4172/284/2007 | declarat |
| | | | TERENURI AGRICOLE | | | | | | | |
| | Poz evaluare | Locatie | Suprafata mp | Tarla | Parcela | Nr.cad astral | Nr. carte funciara | Incheiere intabulare | Contract | |
| | | Balta Bataturilor | 39.676,00 | | | | | | | |
| 2 | 87 | GAISENI Jud GR | 476,00 | T 8 | P 1 | 30068 | 30068 | 17528/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 3 | 11 | GAISENI Jud GR | 12.500,00 | T 8 | P 2 | 812 | 685/N | 13410/11.05 .2009 | s.c. 2323/dos 1947/192/2008 | declarat |
| 4 | 92 | GAISENI Jud GR | 9.500,00 | T 8 | P 3 | 30038 | 30038 | 17533/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 5 | 42 | GAISENI Jud GR | 7.000,00 | T 8 | P 5 | | neintabulat | | s.c. 2382/dos 2236/192/2008 | Dec.2392 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|---------------------------|-------------------|-----|------|-------|-------------|------------------|-----------------------------|------------|
| 6 | 59 | GAISENI Jud GR | 10.200,00 | T 8 | P 6 | 782 | 30717 | 8724/23.03.2009 | 643 | declarat |
| | | T.agricol T8 | 64.103,00 | | | | | | | |
| 7 | 38 | GAISENI Jud GR | 4.100,00 | T 8 | P 9 | | neintabulat | | s.c. 2377/dos 1943/192/2008 | declarat |
| 8 | 79 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 8 | P 11 | 795 | 30711 | 2504/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 9 | 60 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T8 | P12 | 784 | 30100 | 8726/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 10 | 61 | GAISENI Jud GR | 19.220,00 | T8 | P13 | 783 | 30101 | 8729/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 11 | 41 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 8 | P 14 | 815 | 671N | 13404/11.05.2009 | s.c.3029/dos 2105/192/2008 | declarat |
| 12 | 34 | GAISENI Jud GR | 9.000,00 | T 8 | P 15 | 808 | 677N | 13408/11.05.2009 | s.c. 2375/dos 1930/192/2008 | declarat |
| 13 | 2 | GAISENI Jud GR | 2.100,00 | T8 | P 16 | 813 | 670/N | 13399/11.05.2009 | s.c. 237/dos 4445/284/2007 | declarat |
| 14 | 88 | GAISENI Jud GR | 9.683,00 | T 8 | P 17 | 30067 | 30067 | 17521/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| | | T. Arabil lot 1 T9 | 146.574,00 | | | | | | | |
| 15 | 53 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 3 | 30152 | 30152 | 31803/23.09.2010 | s.c. 3620/dos 2614/192/2008 | declarat |
| 16 | 85 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 7 | 30070 | 30070 | 17522/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 17 | 43 | GAISENI Jud GR | 9.600,00 | T 9 | P9 | | neintabulat | | s.c. 2990/dos 2238/192/2008 | declarat |
| 18 | 76 | GAISENI Jud GR | 2.330,00 | T 9 | P11 | 789 | 30710 | 25067/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 19 | 67 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T9 | P12 | 765 | 30714 | 8754/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 20 | 94 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P13 | 851 | 30035 | 17538/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 21 | 37 | GAISENI Jud GR | 7.100,00 | T 9 | P 14 | | 30124 | | s.c.2376/dos 1935/192/2008 | declarat |
| 22 | 10 | GAISENI Jud GR | 3.800,00 | T 9 | P 16 | 30125 | 30125 | | s.c. 2340/dos 1945/192/2008 | declarat |
| 23 | 95 | GAISENI Jud GR | 8.850,00 | T 9 | P 17 | 30224 | 30224 | 1113/13.01.2011 | 2906 | declarat |
| 24 | 96 | GAISENI Jud GR | 8.850,00 | T9 | P18 | 829 | 30226 | 1111/13.01.2011 | 2906 | declarat |
| 25 | 9 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P20 | 30127 | 30127 | 31797/23.09.2010 | s.c. 1832/dos 774/192/2008 | declarat |
| 26 | 54 | GAISENI Jud GR | 7.400,00 | T 9 | P 24 | 30128 | 30128 | 31793/23.09.2010 | s.c. 3622/dos 2622/192/2008 | declarat |
| 27 | 109 | CASCIORELE jud GR | 5.700,00 | T 9 | P 25 | | neintabulat | | s.c. 746/dos 3879/192/2008 | declarat |
| 28 | 45 | GAISENI Jud GR | 8.700,00 | T 9 | P27 | 30123 | 30123 | 31791/23.09.2010 | s.c.2385/dos 2246/192/2008 | declarat |
| 29 | 64 | GAISENI Jud GR | 7.000,00 | T 9 | P 29 | 780 | 30718 | 8735/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 30 | 77 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 31 | 804 | 30712 | 25071/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 31 | 112.2 | GAISENI Jud GR | 11.400,00 | T 9 | P 32 | 30254 | 30254 | 14142/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 32 | 23 | GAISENI Jud GR | 8.344,00 | T 9 | P 34 | 30136 | 30136 | 33708/07.10.2010 | 3570 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|--------------------------|-------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------|----------------------|--|-------------------------|
| 33 | 51 | GAISENI Jud GR | 3.000,00 | T 9 | P 35 | 30157 | 30157 | 31788/23.09 .2010 | s.c. 2495/dos 2240/192/2 008 | declarat |
| 34 | 18 | GAISENI Jud GR | 12.100,00 | T 9 | P 36 | 204 | 30146 | 53766/31.10 .2008 | 3570 | declarat |
| 35 | 78 | GAISENI Jud GR | 4.900,00 | T 9 | P39 | 805 | 30713 | 25072/01.09 .2009 | 2200 | declarat |
| | | Terasa 3 | 48.200,00 | | | | | | | |
| 36 | | GAISENI Jud GR | 48.200,00 | T9 | Parcle 45 - 51 | alipire 31400 | CF 31400 | | Act alipire 54/16.01.20 20 | nedeclarata alipirea |
| | | T arabil lot 2 T9 | 350.200,00 | | | | | | | |
| 37 | 3 | GAISENI Jud GR | 25.200,00 | T 9 | P 52 | 30122 | 30122 | 31786/23.09 .2010 | s.c. 1284/ dos 765/192/20 08 | declarat |
| 38 | 69 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 53 | 30129 | 30129 | | s.c. 4184/dos 770/192/20 08 | declarat |
| 39 | 75 | GAISENI Jud GR | 14.100,00 | T 9 | P 54 | 788 | 30456 | 25063/01.09 .2009 | 2200 | declarat |
| 40 | 107 | CASCIORELE jud GR | 4.300,00 | T 9 | P 55 | 30469 | 30469 | 37125/04.09 .2012 | s.c. 1438/dos 72/192/201 1 | declarat |
| 41 | 102 | CASCIORELE jud GR | 3.000,00 | T 9 | P 56 | 30472 | 30472 | 37119/04.09 .2012 | s.c.670/ dos 2241/192/2 008 | declarat |
| 42 | 49 | GAISENI Jud GR | 18.000,00 | T 9 | P 57 | 30161 | 30161 | 31779/23.09 .2010 | s.c. 2925/ dos 2078/192/2 008 | declarat |
| 43 | | CASCIORELE jud GR | 6.400,00 | T9 | P 58 | | neintabulat | | sc 230/dos 1593/192/2 013 | nedeclarat |
| 44 | 13 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 59 | 30119 | 30119 | 31777/23.09 .2010 | s.c. 2226/dos 2079/192/2 008 | decl.2229 |
| 45 | 93 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 60 | 30046 | 30046 | 17534/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 46 | 57 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 61 | 30134 (ex 537) | 30134 | 33714/07.10 .2010 | 643 | declarat |
| 47 | 63 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 62 | 536 | 30139 | 33717/07.10 .2010 | 643 | declarat |
| 48 | 26 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 63 | 201 | 30151 | 53739/31.10 .2008 | 3570 | declarat |
| 49 | 12 | GAISENI Jud GR | 7.400,00 | T 9 | P 64 | 30126 | 30126 | 31800/23.09 .2010 | s.c 2456/dos 764/192/20 08 | decl 2459 |
| 50 | 40 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 65 | 30163 | 30163 | 31799/23.09 .2010 | s.c. 2378/1949/ 192/2008 | declarat |
| 51 | 33 | GAISENI Jud GR | 8.000,00 | T 9 | P 66 | 30147 | 30147 | 33722/07.10 .2010 | 3571 | declarat |
| 52 | 30 | GAISENI Jud GR | 9.400,00 | T 9 | P 67 | 549 | 30149 | 53718/31.10 .2008 | 3571 | declarat |
| 53 | 117 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 68 | 30499 | 30499 | 34939/31.07 .2013 | 1560 | declarat |
| 54 | 17 | GAISENI Jud GR | 8.500,00 | T 9 | P 70 | 30140 (ex 205) | 30140 | 33734/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 55 | 25 | GAISENI Jud GR | 7.700,00 | T 9 | P 71 | 203 | 30135 | 53741/31.10 .2008 | 3570 | declarat |
| 56 | 44 | GAISENI Jud GR | 7.200,00 | T 9 | P 72 | 30133 | 30133 | 32567/29.09 .2010 | s.c. 3192/ dos 2242/192/2 008 | declarat |
| 57 | 32 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 9 | P 73 | 30141 | 30141 | 33740/07.10 .010 | 3571 | declarat |
| 58 | 47 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 74 | 206 | 30162 | 38379/11.09 .2012 | s.c. 3474/dos 1941/192/2 008 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|-------------------------------|------------------|-----|-----------------------|-------------------|-------------|----------------------|--|------------|
| 59 | 83 | GAISENI Jud GR | 11.700,00 | T 9 | P 75 | 30164 | 30164 | 31794/23.09 .2010 | s.c. 798/dos 2243/192/2 008 | nedeclarat |
| 60 | 46 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 77 | 30471 | 30471 | 37121/04.09 .2012 | s.c. 3416/dos 771/192/20 08 | declarat |
| 61 | 48 | GAISENI Jud GR | 6.900,00 | T 9 | P 78 | 30468 | 30468 | 37123/04.09 .2012 | s.c. 4052/dos 1946/192/2 008 | declarat |
| 62 | 19 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 79 | 30145 (ex 211) | 30145 | 33744/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 63 | 82 | GAISENI Jud GR | 15.000,00 | T 9 | P 80 | 30160 | 30160 | 31767/23.09 .2010 | s.c. 1147/dos 2080/192/2 008 | nedeclarat |
| 64 | 21 | GAISENI Jud GR | 15.000,00 | T 9 | P 81 | 30137 | 30137 | 33746/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 65 | 20 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 83 | 30148 | 30148 | 33747/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 66 | 5 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 84 | 30155 | 30155 | 31774/23.09 .2010 | s.c. 1286/dos 767/192/20 08 | declarat |
| 67 | 8 | GAISENI Jud GR | 8.700,00 | T 9 | P 85 | 30120 | 30120 | 31772/23.09 .2010 | s.c. 1289/ dos 772/192/20 08 | declarat |
| 68 | 24 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 86 | 30142 | 30142 | 33749/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 69 | 4 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 87 | 30158 | 30158 | 31770/23.09 .2010 | s.c. 1285/dos 766/192/20 08 | declarat |
| 70 | 7 | GAISENI Jud GR | 6.900,00 | T 9 | P 88 | 30131 | 30131 | 31768/23.09 .2010 | s.c. 1288/ dos 769/192/20 08 | declarat |
| 71 | 81 | GAISENI Jud GR | 3.700,00 | T 9 | P 90 | | neintabulat | | s.c. 1146/dos 1958/192/2 008 | nedeclarat |
| 72 | 22 | GAISENI Jud GR | 11.100,00 | T 9 | P 91 | 30143 | 30143 | 33751/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 73 | 112.4 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 | 30486 | 30486 | 14140/27.03 .2013 | 537 | declarat |
| 74 | 113 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fosta 42) | 30489 | 30489 | 4217/31.01. 2013 | 629 | declarat |
| 75 | 114 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fosta 42) | 30498 | 30498 | 4219/31.01. 2013 | 630 | declarat |
| 76 | 115 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fost 42) | 30511 | 30511 | 26512/07.06 .2013 | 1062 | declarat |
| 77 | 116 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fost 42) | 30520 | 30520 | 26513/07.06 .2013 | 1063 | declarat |
| | | Balta T9 mica+mare | 75.294,00 | | | | | | | |
| 78 | 50 | GAISENI Jud GR | 18.500,00 | T 9 | P 93 | 30130 | 30130 | 31775/23.09 .2010 | s.c. 3132/ dos 2239/192/2 008 | declarat |
| 79 | 66 | GAISENI Jud GR | 10.005,00 | T 9 | P 94 | 781 | 30104 | 8752/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 80 | 62 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 95 | 764 | 30098 | | 643 | declarat |
| 81 | 58 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 96 | 535 | 30105 | 8722/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 82 | 29 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 97 | 30102 | 30102 | 33748/07.10 .2010 | 3571 | declarat |
| 83 | 65 | GAISENI Jud GR | 8.300,00 | T 9 | P 98 | 766 | 30099 | 8750/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 84 | 15 | GAISENI Jud GR | 7.300,00 | T 9 | P 99 | 30106 (ex 210) | 30106 | 33750/07.10 .2010 | 3570 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------|--------------------------|-------------------|-----|----------|-------|-------------|----------------------|--|------------|
| 85 | 123 | GAISENI Jud GR | 4.300,00 | T 9 | P 100 | | neintabulat | | s.c. 210/ dos 69/192/201 1* | declarat |
| 86 | 27 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 101 | 30103 | 30103 | 33752/07.10 .2010 | 3571 | declarat |
| 87 | 89 | GAISENI Jud GR | 1.889,00 | T 9 | P 102 | 30069 | 30069 | 17523/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| | | Terasa 2 | 42.179,00 | | | | | | | |
| 88 | 111 | GAISENI Jud GR | 42.179,00 | T 9 | P 42/101 | 30460 | 30460 | 39468/18.09 .2012 | ALIP.1649 | nedeclarat |
| | | T arabil lot 3 T9 | 29.476,00 | | | | | | | |
| 89 | 98 | GAISENI Jud GR | 20.149,00 | T 9 | P 108 | 188/1 | 30168 | 1116/13.01. 2011 | 2906 | declarat |
| 90 | 97 | GAISENI Jud GR | 9.327,00 | T 9 | P 117 | 189/1 | 30167 | 1115/13.01. 2011 | 2906 | declarat |
| | | T arabil T7 | 178.950,00 | | | | | | | |
| 91 | 14 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 47 | | neintabulat | | s.c.2228/ dos 2106/192/2 008 | declarat |
| 92 | 35 | GAISENI Jud GR | 1.200,00 | T 7 | P 10 | | neintabulat | | s.c. 2404/dos19 32/192/200 8 | declarat |
| 93 | 36 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 78 | | neintabulat | | s.c. 3024/dos19 33/192/200 8 | declarat |
| 94 | 39 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P 80 | | neintabulat | | s.c. 2810/dos 1944/192/2 008 | declarat |
| 95 | 55.2 | GAISENI Jud GR | 52.000,00 | T 7 | P 34/4 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2 008 | declarat |
| 96 | 55.3 | GAISENI Jud GR | 11.000,00 | T 7 | P 34/1 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2 008 | declarat |
| 97 | 56 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 68 | | neintabulat | | s.c. 3287/dos 3020/192/2 008 | declarat |
| 98 | 70 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 71 | | neintabulat | | s.c. 507/ dos 2560/192/2 008 | declarat |
| 99 | 71 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P 20 | | neintabulat | | s.c. 3696/dos 2564/192/2 008 | declarat |
| 100 | 72 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P ?? | | neintabulat | | s.c. 3697/ dos 2568/192/2 008 | declarat |
| 101 | 74.1 | GAISENI Jud GR | 6.000,00 | T 7 | P 83 | | neintabulat | | s.c. 760/ dos. 4985/192/2 008 | declarat |
| 102 | 84 | GAISENI Jud GR | 5.700,00 | T 7 | P 90 | 30079 | 30079 | 17519/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 103 | 86 | GAISENI Jud GR | 4.850,00 | T 7 | P92 | 30076 | 30076 | 17526/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 104 | 90 | GAISENI Jud GR | 12.600,00 | T 7 | P84 | 30077 | 30077 | | 966 | nedeclarat |
| 105 | 91 | GAISENI Jud GR | 600,00 | T 7 | P89 | 30078 | 30078 | 17530/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 106 | 100 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P ?? | 30229 | 30229 | 139/13.01.2 01 | 2906 | declarat |
| 107 | 108 | CASCIORELE jud GR | 3.000,00 | T 7 | P 54 | | neintabulat | | s.c. 1503/dos 3878/192/2 008 | declarat |
| 108 | 110 | CARPENISU jud GR | 9.500,00 | T 7 | P 55 | | neintabulat | | s.c. 708/ dos 4986/192/2 008 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|------------------------------|------------------|------|---------|------------|-------------|--------------------|-----------------------------|------------|
| 109 | 112.1 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 70 | 30236 | 30236 | 14139/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 110 | 112.3 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 78 | 30478 | 30478 | 14141/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 111 | 129 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 17 | | neintabulat | | s.c.2987/dos 2085/192/2008 | nedeclarat |
| 112 | 121 | GAISENI Jud GR | 20.000,00 | T 7 | P 34 | 30537 | 30537 | 38749/28.08.2013 | 1777 | declarat |
| 113 | | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T7 | P51 | | neintabulat | | s.c.831/24.06.2014 | nedeclarat |
| | | T arabil T10 | 35.500,00 | | | | | | | |
| 114 | 55.1 | GAISENI Jud GR | 19.000,00 | T 10 | P 46/5 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2008 | declarat |
| 115 | 103 | CARPENISU jud GR | 3.600,00 | T 10 | P 46 | | neintabulat | | s.c.631/ dos 3240/192/2010 | declarat |
| 116 | 105 | GAISENI Jud GR | 7.800,00 | T 10 | P 32 | | neintabulat | | s.c. 348/dos 68/192/2011 | declarat |
| 117 | | GAISENI Jud GR | 5.100,00 | T10 | P 46/43 | | neintabulat | | s.c..1194/03.11.2015 | nedeclarat |
| | | T arabil T52 | 30.600,00 | | | | | | | |
| 118 | 52 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 42 | | neintabulat | | s.c. 3244/dos 2573/192/2008 | declarat |
| 119 | 74.2 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 42 | | neintabulat | | s.c. 760/dos. 4985/192/2008 | declarat |
| 120 | 80 | GAISENI Jud GR | 2.200,00 | T 52 | P 42/62 | | neintabulat | | s.c. 847/dos 323/192/2008 | nedeclarat |
| 121 | 104 | CARPENISU jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 12 | | neintabulat | | s.c.631/ dos 3240/192/2010 | declarat |
| 122 | 106 | CARPENISU jud GR | 3.400,00 | T 52 | P 42/33 | | neintabulat | | s.c. 141/dos 71/192/2011 | declarat |
| 123 | 120 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 52 | P 42/56 | | neintabulat | 31466/09.07.2013 | s.c. 221/dos 70/192/2011 | declarat |
| | | NELOCALIZAT E | 17.318,00 | | | | | | | |
| 124 | 73 | GAISENI Jud GR | 5.400,00 | T | P | | neintabulat | | s.c. 4017/dos 3017/192/2008 | declarat |
| 125 | 99 | GAISENI Jud GR | 7.218,00 | | | 190/1 | 30166 | | 2906 | declarat |
| 126 | 118 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 9 | | 30509 | 30509 | 34943/31.07.2013 | 1560 | declarat |
| 127 | 119 | GAISENI Jud GR | 2.200,00 | T 9 | | 30518 | 30518 | 34940/31.07.2013 | 1560 | declarat |
| | | TOTAL | 1.058.070 | | | | | | | |
| | | promisiune de vanzare | | | | | | | | |
| | 1 | dosar 2572/2008 | 5.600,00 | T8 | P7 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |
| | 2 | dosar 2245/2008 | 9.800,00 | T9 | P28 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |
| | 3 | dosar 2611/2008 | 10.000,00 | T9 | P 69 | | respins | nu este proprietar | CHITANTA | nedeclarat |
| | 4 | dosar 2612/2008 | 7.100,00 | T9 | P 76 | D 778/2008 | decedat | perimat | CHI TANTA | nedeclarat |
| | 5 | | 11.200,00 | T9 | P 89 | | | | CHITANTA | nedeclarat |
| | 6 | dosar 2562/2008 | 5.000,00 | T7 | P 81 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |

| | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|---------------|-----|---------|--|--|---------|--------------------------|------------|
| 7 | dosar 1940/2008 | 17.100,00 | T7 | P13 | | | perimat | TITLU PROPRIET ATE | nedeclarat |
| 8 | | 16.500,00 | T7 | P56 | | | | TITLU PROPRIET ATE | nedeclarat |
| 9 | | 7.500,00 | T52 | P 42/7 | | | | CHITANTA | |
| 10 | | 3.100,00 | T52 | P 42/61 | | | | CHITANTA | |
| TOTAL | | 92.900 | | | | | | | |

TERENURI COCORASTII MISLII

| Nr. crt. | Locatie | Supraf mp | Tarla | Parcela | Destinatie | Nr. cad | Nr. carte funciara | Incheie intab | Ctr | DATA |
|----------|---|-----------|-------|-------------|------------|----------|--------------------|--------------------|------|-----------------------|
| 1 | COCORASTII MISLII,STR. REPUBLICII NR.4-BAICOI | 12.334 | | | | CAD. 270 | C.F.2117 2 | | 3879 | 08.12.2004 |
| 2 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P L 331/10 | LIVADA | 483 | 282 | 8147/08. 11.2005 | 1671 | 25.06.04 |
| 3 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P 331/11 | LIVADA | 518 | 293 | 9040/08. 12.2005 | 1672 | 25.06.04 |
| 4 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.600 | T 23 | P 331/3 | LIVADA | 466 | | | 1673 | 25.06.04 |
| 5 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.200 | T 23 | P 348/76 | LIVADA | 510 | | | 3194 | 17.12.2004 |
| 6 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 331/17 | LIVADA | 467 | | | 3190 | 17.12.04 |
| 7 | COCORASTII MISLII Jud PH | 953 | T 23 | P 348/78 | LIVADA | 469 | 279 | 8145/08. 11.2005 | 3191 | 17.12.04 |
| 8 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T 23 | P 348/77 | LIVADA | 509 | | | 3192 | 17.12.04 |
| 9 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.298 | T 23 | P 348/95 | LIVADA | 526 | 294 | 9039/08. 12.2005 | 3193 | 17.12.04 |
| 10 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.000 | T 23 | P 348/88 | LIVADA | 516 | 273 | 8749/29. 11.2005 | 3195 | 17.12.04 |
| 11 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/86 | LIVADA | 468 | | | 3196 | 17.12.04 |
| 12 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.100 | T 23 | P 348/4 | LIVADA | 470 | | | 3267 | 28.12.04 |
| 13 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.200 | T 23 | P 348/85 | LIVADA | 485 | 284 | 4148/08. 11.2005 | 3269 | 28.12.04 |
| 14 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P 348/63 | FANEAT A | 403 | 213 | 3388/17. 05.2005 | 3270 | 28.12.04 |
| 15 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.870 | T 23 | P 348/11 | LIVADA | 402 | 212 | 3388/17. 05.2005 | 3272 | 28.12.04 |
| 16 | COCORASTII MISLII Jud PH | 330 | T 23 | P 348/11 /1 | LIVADA | 401 | 211 | 3388/17. 05.2005 | 3272 | 28.12.04 |
| 17 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.136 | T 23 | P 348/5 | LIVADA | 520 | 275 | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 18 | COCORASTII MISLII Jud PH | 209 | T 23 | P 348/5/ 1 | LIVADA | 521 | | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 19 | COCORASTII MISLII Jud PH | 608 | T 23 | P 348/5/ 1 | TUFIS | 519 | | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 20 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T 23 | P 348/51 | LIVADA | 482 | 482 | 8146/08. 11.2005 | 3274 | 28.12.04 |
| 21 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/59 | LIVADA | 481 | 280 | 81459/0 8.11.200 5 | 3275 | 28.12.04 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-------|------|---------------------------|-------------|-----|-----|---------------------|------|----------|
| 22 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.195 | T 23 | P 348/10 | LIVADA | 400 | 209 | 3388/17. 05.2005 | 3276 | 28.12.04 |
| 23 | COCORASTII MISLII Jud PH | 405 | T 23 | 348/10 /1 | LIVADA | 399 | 210 | 3388/17. 05.2005 | 3276 | 28.12.04 |
| 24 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P 348/3 | LIVADA | 484 | 283 | 8150/08. 11.2005 | 3277 | 28.12.04 |
| 25 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P 348/66 | LIVADA | 394 | 204 | 3388/17. 05.2005 | 3278 | 28.12.04 |
| 26 | COCORASTII MISLII Jud PH | 497 | T 23 | 348/21 | FANEAT A | 507 | | | 3279 | 28.12.04 |
| 27 | COCORASTII MISLII Jud PH | 103 | T 23 | 348/21 /1 | FANEAT A | 508 | | | 3279 | 28.12.04 |
| 28 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.352 | T 23 | P 348/13 /1 | LIVADA | 398 | 208 | 3388/17. 05.2005 | 3280 | 28.12.04 |
| 29 | COCORASTII MISLII Jud PH | 648 | T 23 | P 348/13 | LIVADA | 397 | 207 | 3388/17. 05.2005 | 3280 | 28.12.04 |
| 30 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.500 | T 23 | P 348/64 | LIVADA | 528 | 295 | | 3281 | 28.12.04 |
| 31 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.800 | T 23 | P 348/43 | LIVADA | 511 | | | 3282 | 28.12.04 |
| 32 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P 348/54 | LIVADA | 517 | 274 | | 3283 | 28.12.04 |
| 33 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.733 | T 23 | P 348/24 | LIVADA | 396 | 206 | 3388/17. 05.2005 | 3284 | 28.12.04 |
| 34 | COCORASTII MISLII Jud PH | 267 | T 23 | 348/24 /1 | LIVADA | 395 | 205 | 3388/17. 05.2005 | 3284 | 28.12.04 |
| 35 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T.23 | P 331/21 /1 | LIVADA | 330 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 576 | 22.02.05 |
| 36 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.058 | T.23 | P 348/19 /1 | TUFIS | 335 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 577 | 22.02.05 |
| 37 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.944 | T.23 | P 348/19 | LIVADA | 334 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 577 | 22.02.05 |
| 38 | COCORASTII MISLII Jud PH | 883 | T.23 | P.348/1 5;348/1 5/1 | LIVADA | 340 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 578 | 22.02.05 |
| 39 | COCORASTII MISLII Jud PH | 116 | T 23 | | TUFIS | 341 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 578 | 22.02.05 |
| 40 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T.23 | P 348/81 | LIVADA | 336 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 579 | 22.02.05 |
| 41 | COCORASTII MISLII Jud PH | 238 | T.23 | P 348/17 /1 | TUFIS | 333 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 581 | 22.02.05 |
| 42 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.661 | T 23 | P 348/17 | LIVADA | 332 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 581 | 22.02.05 |
| 43 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T.23 | P 348/56 | LIVADA | 336 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 582 | 22.02.05 |
| 44 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T.23 | P 348/83 | LIVADA | 331 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 583 | 22.02.05 |
| 45 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.900 | T.23 | P 331/12 | LIVADA | 329 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 584 | 22.02.05 |
| 46 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.076 | T.23 | P 348/9 | LIVADA | 342 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 585 | 22.02.05 |
| 47 | COCORASTII MISLII Jud PH | 374 | T.23 | Tf 348/9/ 1 | TUFIS | 343 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 585 | 22.02.05 |
| 48 | COCORASTII MISLII Jud PH | 764 | T.23 | P 348/23 /1 | TUFIS | 338 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 586 | 22.02.05 |
| 49 | COCORASTII MISLII Jud PH | 6.736 | T.23 | P 348/23 | LIVADA | 337 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 586 | 22.02.05 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-------|------|-------------------|--------|-----|-----|---------------------|-----|----------|
| 50 | COCORASTII MISLII Jud PH | 700 | T.23 | P 348/55 | LIVADA | 339 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 587 | 22.02.05 |
| 51 | COCORASTII MISLII Jud PH | 823 | T.23 | P 348/30 | LIVADA | 327 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 630 | 38412 |
| 52 | COCORASTII MISLII Jud PH | 77 | T 23 | P.348/3 0/1 | TUFIS | 328 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 630 | 38412 |
| 53 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.750 | T.23 | P L331/4 | LIVADA | 354 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 712 | 14.03.05 |
| 54 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.016 | T.23 | P 348/31 | LIVADA | 351 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 713 | 14.03.05 |
| 55 | COCORASTII MISLII Jud PH | 97 | T 23 | P 348/31 /1 | TUFIS | 350 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 713 | 14.03.05 |
| 56 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T.23 | P.348/4 2 | LIVADA | 360 | 149 | | 715 | 14.03.05 |
| 57 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.700 | T.23 | P.333/4 | LIVADA | 356 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 716 | 14.03.05 |
| 58 | COCORASTII MISLII Jud PH | 267 | T 23 | P 348/36 /1 | TUFIS | 352 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 717 | 14.03.05 |
| 59 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.233 | T.23 | P 348/36 | LIVADA | 353 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 717 | 14.03.05 |
| 60 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.400 | T.23 | P L348/4 4 | LIVADA | 357 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 718 | 14.03.05 |
| 61 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/79 | LIVADA | 359 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 719 | 14.03.05 |
| 62 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P 348/45 | LIVADA | 358 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 720 | 14.03.05 |
| 63 | COCORASTII MISLII Jud PH | 800 | T.23 | P L348/5 2 | LIVADA | 355 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 721 | 14.03.05 |
| 64 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.100 | T.23 | P L348/6 7 | LIVADA | 349 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 722 | 14.03.05 |
| 65 | COCORASTII MISLII Jud PH | 114 | T 23 | P 348/37 | TUFIS | 347 | 149 | | 723 | 14.03.05 |
| 66 | COCORASTII MISLII Jud PH | 886 | T 23 | P.348/3 7/1 | LIVADA | 348 | 149 | | 723 | 14.03.05 |
| 67 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.800 | T 23 | P.348/6 5 | LIVADA | 364 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 796 | 22.03.05 |
| 68 | COCORASTII MISLII Jud PH | 883 | T 23 | P 348/16 | LIVADA | 368 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 798 | 22.03.05 |
| 69 | COCORASTII MISLII Jud PH | 117 | T 23 | P 348/16 /1 | LIVADA | 367 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 798 | 22.03.05 |
| 70 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 331/9 | LIVADA | 369 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 799 | 22.03.05 |
| 71 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/1 | LIVADA | 362 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 802 | 22.03.05 |
| 72 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T 23 | P 348/53 | LIVADA | 370 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 803 | 22.03.05 |
| 73 | COCORASTII MISLII Jud PH | 485 | T 23 | P 348/20 | LIVADA | 365 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 804 | 22.03.05 |
| 74 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.015 | T 23 | P 348/20 /1 | LIVADA | 366 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 804 | 22.03.05 |
| 75 | COCORASTII MISLII Jud PH | 378 | T.23 | P 348/18 | LIVADA | 374 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 832 | 24.03.05 |
| 76 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.022 | T.23 | P 348/18 /1 | LIVADA | 375 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 832 | 24.03.05 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------|-------|------|--------------------|-------------|-----|-----|---------------------|------|----------|
| 77 | COCORASTII MISLII Jud PH | 377 | T 23 | P 348/18 /1b | TUFIS | 372 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 833 | 24.03.05 |
| 78 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.023 | T 23 | P 348/18 b | LIVADA | 373 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 833 | 24.03.05 |
| 79 | COCORASTII MISLII Jud PH | 6.201 | T.23 | P 348/39 | LIVADA | 393 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1118 | 27.04.05 |
| 80 | COCORASTII MISLII Jud PH | 149 | T 23 | P 348/82 | LIVADA | 386 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1119 | 27.04.05 |
| 81 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.000 | T 23 | P 348/73 | LIVADA | 390 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1120 | 27.04.05 |
| 82 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.585 | T 23 | P 348/14 | LIVADA | 385 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1122 | 27.04.05 |
| 83 | COCORASTII MISLII Jud PH | 215 | T 23 | P 348/14 /1 | TUFIS | 384 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1122 | 27.04.05 |
| 84 | COCORASTII MISLII Jud PH | 898 | T 23 | P 348/7 | LIVADA | 383 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1123 | 27.04.05 |
| 85 | COCORASTII MISLII Jud PH | 291 | T 23 | 348/7/ 1 | TUFIS | 382 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1123 | 27.04.05 |
| 86 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.599 | T 23 | P 348/96 /1 | LIVADA | 381 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1124 | 27.04.05 |
| 87 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/60 | LIVADA | 389 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1125 | 27.04.05 |
| 88 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.028 | T 23 | P 348/12 | LIVADA | 392 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1126 | 27.04.05 |
| 89 | COCORASTII MISLII Jud PH | 171 | T.23 | 348/12 /1 | TUFIS | 391 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1126 | 27.04.05 |
| 90 | COCORASTII MISLII Jud PH | 786 | T 23 | P 248/38 | LIVADA | 388 | 201 | 3199/10. 05.2005 | 1509 | 38481 |
| 91 | COCORASTII MISLII Jud PH | 104 | T 23 | P 248/38 /1 | TUFIS | 387 | 202 | 3199/10. 05.2005 | 1509 | 38481 |
| 92 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.650 | T 23 | P L 348/75 | LIVADA | 363 | 200 | 3199/10. 05.2005 | 1512 | 38481 |
| 93 | COCORASTII MISLII Jud PH | 800 | T 23 | P L 339/6 | LIVADA | 412 | 219 | 4082/10. 06.2005 | 1695 | 38481 |
| 94 | COCORASTII MISLII Jud PH | 456 | T 23 | P 348/32 | FANEAT A | 411 | 218 | 4082/10. 06.2005 | 1696 | 38481 |
| 95 | COCORASTII MISLII Jud PH | 44 | T 23 | P 348/32 /1 | FANEAT A | 410 | 217 | 4082/10. 06.2005 | 1696 | 38481 |
| 96 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/89 | LIVADA | 413 | 220 | 4082/10. 06.2005 | 1697 | 38481 |
| 97 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P L 339/5 | LIVADA | 414 | 221 | 4082/10. 06.2005 | 1697 | 38481 |
| 98 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P L 348/90 | LIVADA | 409 | 216 | 4082/10. 06.2005 | 1698 | 38512 |
| 99 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.013 | T 23 | P 348/22 | FANEAT A | 408 | 215 | 4082/10. 06.2005 | 1699 | 38512 |
| 100 | COCORASTII MISLII Jud PH | 187 | T 23 | P 348/22 /1 | FANEAT A | 407 | 214 | 4082/10. 06.2005 | 1699 | 38512 |
| 101 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T.23 | PL 348/2 | LIVADA | 416 | 227 | 4178/15. 06.2005 | 1729 | 14.06.05 |
| 102 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.400 | T 23 | P L 348/57 | LIVADA | 406 | 225 | 4178/15. 06.2005 | 1730 | 14.06.05 |
| 103 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/68 | LIVADA | 420 | 231 | 4178/15. 06.2005 | 1731 | 14.06.05 |
| 104 | COCORASTII MISLII Jud PH | 400 | T 23 | P L 348/2 | LIVADA | 421 | 232 | 4178/15. 06.2005 | 1732 | 14.06.05 |
| 105 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.000 | T 23 | P L 348/40 | LIVADA | 417 | 228 | 4178/15. 06.2005 | 1733 | 14.06.05 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------|--------------|------|---------------------|-------------|-------|---------|---------------------|------|------------|
| 106 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/41 | LIVADA | 418 | 229 | 4178/15. 06.2005 | 1734 | 14.06.05 |
| 107 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T 23 | P L 348/48 | LIVADA | 415 | 226 | 4178/15. 06.2005 | 1735 | 14.06.05 |
| 108 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/62 | LIVADA | 419 | 230 | 4178/15. 06.2005 | 1738 | 14.06.05 |
| 109 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/68 | LIVADA | 420 | 231 | | 1956 | 38544 |
| 110 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.100 | T 23 | P L 331/6 | LIVADA | 431 | 237 | | 2058 | 25.07.05 |
| 111 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/74 | LIVADA | 429 | 238 | 5349/26. 07.2005 | 2059 | 25.07.05 |
| 112 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.900 | T.23 | P L 339/3 | LIVADA | 430 | 241 | 5730/10. 08.2005 | 2166 | 38573 |
| 113 | COCORASTII MISLII Jud PH | 400 | T 23 | P 348/96 /2 | LIVADA | 439 | 244 | 6070/24. 08.2005 | 2296 | 23.08.05 |
| 114 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.949 | T 23 | P L 348/93 | LIVADA | 438 | 244 | 6069/24. 08.2005 | 2297 | 23.08.05 |
| 115 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 331/2 | LIVADA | 442 | 244 | 6068/24. 08.2005 | 2298 | 23.08.05 |
| 116 | COCORASTII MISLII Jud PH | 731 | T 23 | P 348/29 | LIVADA | 440 | 244 | 6066/24. 08.2005 | 2299 | 23.08.05 |
| 117 | COCORASTII MISLII Jud PH | 68 | T 23 | P 348/29 /1 | TUFIS | 441 | 244 | 6066/24. 08.2005 | 2299 | 23.08.05 |
| 118 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.617 | T.23 | P L 348/8 | LIVADA | 436 | 244 | 6063/24. 08.2005 | 2301 | 23.08.05 |
| 119 | COCORASTII MISLII Jud PH | 832 | T 23 | P Tf 348/8/ 1 | TUFIS | 437 | 244 | 6063/24. 08.2005 | 2301 | 23.08.05 |
| 120 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.800 | T 23 | P L 339/3 | LIVADA | 430 | 241 | 6802/21. 09.2005 | 2461 | 20.09.05 |
| 121 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T.23 | P L 348/61 | LIVADA | 527 | 300 | | 3194 | 38698 |
| 122 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.435 | T 23 | L 348/28 | LIVADA | 514 | | 190/13.0 1.2006 | 55 | 09.01.2006 |
| 123 | COCORASTII MISLII Jud PH | 315 | T 23 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 515 | | 190/13.0 1.2006 | 55 | 09.01.2006 |
| 124 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T.23 | L 348/68 | | 420 | C.F.231 | | 222 | 24.01.06 |
| 125 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.520,6 6 | T 23 | PL 348/25 | LIVADA | 542 | | | 223 | 24.01.07 |
| 126 | COCORASTII MISLII Jud PH | 145,33 | T.23 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 541 | | | 223 | 24.01.06 |
| 127 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.400 | T 23 | P L339/1 0 | LIVADA | 589 | | | 774 | 13.06.06 |
| 128 | COCORASTII MISLII Jud PH | 533,33 | T 23 | P L 348/91 | LIVADA | 590 | | | 775 | 13.06.06 |
| 129 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.145 | T 23 | P L 348/28 | LIVADA | 514 | 308 | | 830 | 16.06.06 |
| 130 | COCORASTII MISLII Jud PH | 105 | T 24 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 515 | | | 830 | 16.06.06 |
| 131 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 331/21 /2 | LIVADA | 10729 | 1946 | 1649/07. 02.2011 | 372 | 04.02.2011 |
| 132 | COCORASTII MISLII Jud PH | 274 | T 23 | P 348/33 /1 | FANEAT A | 10728 | 1942 | 1651/07. 02.2011 | 373 | 04.02.2011 |
| 133 | COCORASTII MISLII Jud PH | 26 | T 23 | P 348/33 /1 | FANEAT A | 10727 | 1940 | 1650/07. 02.2011 | 371 | 04.02.2011 |

| | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------------|---------|------|---------|--------|-----|-----|---------------------|-----|------------|
| 134 | COCORASTII MISLII Jud PH | 550 | T 23 | P 331/6 | LIVADA | 431 | 237 | 2822/25. 02.2011 | 589 | 24.02.2011 |
| TOTAL | | 223.824 | | | | | | | | |

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut la dispoziție copii acte proprietate, extrase carte funciara
- Aspecte juridice;
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor imobile, etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzatori si cumpărători imobiliari de pe piața localităților in care societatea imobiliara deține active, informații privind cererea si oferta preluate de la agenții imobiliare si din publicații si site-uri de profil, www.imobiliare.ro, etc.
- alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra bunurilor evaluate si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale, evaluatorul neefectuand verificari asupra autenticitatii acestora. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate si nici pentru rezultatele obținute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

1.9.1. Ipoteze speciale

- ✓ **Proprietatile sunt evaluate in ipoteza "liber de sarcini si intabulate"**
- ✓ **In centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozitiile decrise in centralizator - promisiune de vanzare, evaluatorul nu a primit documentele de proprietate (contracte, sentinte, documentatii cadastrale, incheieri si extrase C.F.) Evaluarea s-a facut in ipoteza in care aceste terenuri sunt in**

proprietate deplina TEHNOLOGICA RADION S.R.L.; Aceste terenuri sunt doar pe baza de chitanța cu promisiune de vânzare cumpărare;

1.9.2. Ipoteze

- Evaluatorul NU a avut la dispoziție și a examinat Planul/Planurile de amplasament/situație ale proprietăților imobiliare, avizate de oficiile de cadastru din zona proprietăților evaluate. Evaluatorul a examinat extrasele CF și a identificat proprietățile împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / beneficiar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de

situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să

conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe comparații la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- În ceea ce privește amplasamentele evaluate: Evaluatorul nu a avut pentru toate imobilele evaluate la dispoziție relevee ale cladirilor avizate de către oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate, astfel, suprafețele au fost preluate din extrasele de carte funciara, din planurile de amplasare și delimitare a imobilelor și/sau din diverse schite puse la dispoziție de către proprietar. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea și exactitatea acestor suprafețe, cu mențiunea ca evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că suprafața măsurată corespunde cu cea înscrisă în documentele juridice și cadastru (ridicarile topografice) avizate de

catre ANCPI, la care evaluatorul nu a avut acces (autorizație de construire, relevu, plan de delimitare, plan de situație etc.).

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar, corectitudinea și precizia

datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

Capitolul II - Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor:

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 105,807 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 9,29 ha - promisiune de vânzare
4. Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Cocorastii Mislui, județ Prahova în suprafața de 22,3824 ha

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - în insolvență

2.2. Situația juridică

- Acte de proprietate:

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral TEHNOLOGICA RADION S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

| Nr. crt. | Nr. rap. eval. | Locație | Suprafața mp | Tarla | Parcela | Nr. cadastral | Nr. CF | Incheiere intabulare | Contract | Primarie |
|-------------------|----------------|--|--------------|-------|---------|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 1 | BAZA GAISENI - STATIE SORTARE - SPALARE AGREGATE NATURALE - GAISENI Jud GR | 25.100,00 | T 8 | P 40/6 | 38 | 30073 | 14032/15.05.2009 | s.c. 3620/dos 4172/284/2007 | declarat |
| TERENURI AGRICOLE | | | | | | | | | | |
| | Poz. evaluare | Locație | Suprafața mp | Tarla | Parcela | Nr. cadastral | Nr. carte funciara | Incheiere intabulare | Contract | |
| | | Balta Bataturilor | 39.676,00 | | | | | | | |
| 2 | 87 | GAISENI Jud GR | 476,00 | T 8 | P 1 | 30068 | 30068 | 17528/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 3 | 11 | GAISENI Jud GR | 12.500,00 | T 8 | P 2 | 812 | 685/N | 13410/11.05.2009 | s.c. 2323/dos 1947/192/2008 | declarat |
| 4 | 92 | GAISENI Jud GR | 9.500,00 | T 8 | P 3 | 30038 | 30038 | 17533/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 5 | 42 | GAISENI Jud GR | 7.000,00 | T 8 | P 5 | | nointabulat | | s.c. 2382/dos 2236/192/2008 | Dec.2392 |
| 6 | 59 | GAISENI Jud GR | 10.200,00 | T 8 | P 6 | 782 | 30717 | 8724/23.03.2009 | 643 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|---------------------------|-------------------|-----|------|-------|-------------|------------------|-----------------------------|------------|
| | | T.agricol T8 | 64.103,00 | | | | | | | |
| 7 | 38 | GAISENI Jud GR | 4.100,00 | T 8 | P 9 | | neintabulat | | s.c. 2377/dos 1943/192/2008 | declarat |
| 8 | 79 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 8 | P 11 | 795 | 30711 | 2504/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 9 | 60 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T8 | P12 | 784 | 30100 | 8726/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 10 | 61 | GAISENI Jud GR | 19.220,00 | T8 | P13 | 783 | 30101 | 8729/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 11 | 41 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 8 | P 14 | 815 | 671N | 13404/11.05.2009 | s.c.3029/dos 2105/192/2008 | declarat |
| 12 | 34 | GAISENI Jud GR | 9.000,00 | T 8 | P 15 | 808 | 677N | 13408/11.05.2009 | s.c. 2375/dos 1930/192/2008 | declarat |
| 13 | 2 | GAISENI Jud GR | 2.100,00 | T8 | P 16 | 813 | 670/N | 13399/11.05.2009 | s.c. 237/dos 4445/284/2007 | declarat |
| 14 | 88 | GAISENI Jud GR | 9.683,00 | T 8 | P 17 | 30067 | 30067 | 17521/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| | | T. Arabil lot 1 T9 | 146.574,00 | | | | | | | |
| 15 | 53 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 3 | 30152 | 30152 | 31803/23.09.2010 | s.c. 3620/dos 2614/192/2008 | declarat |
| 16 | 85 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 7 | 30070 | 30070 | 17522/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 17 | 43 | GAISENI Jud GR | 9.600,00 | T 9 | P9 | | neintabulat | | s.c. 2990/dos 2238/192/2008 | declarat |
| 18 | 76 | GAISENI Jud GR | 2.330,00 | T 9 | P11 | 789 | 30710 | 25067/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 19 | 67 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T9 | P12 | 765 | 30714 | 8754/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 20 | 94 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P13 | 851 | 30035 | 17538/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 21 | 37 | GAISENI Jud GR | 7.100,00 | T 9 | P 14 | | 30124 | | s.c.2376/dos 1935/192/2008 | declarat |
| 22 | 10 | GAISENI Jud GR | 3.800,00 | T 9 | P 16 | 30125 | 30125 | | s.c. 2340/dos 1945/192/2008 | declarat |
| 23 | 95 | GAISENI Jud GR | 8.850,00 | T 9 | P 17 | 30224 | 30224 | 1113/13.01.2011 | 2906 | declarat |
| 24 | 96 | GAISENI Jud GR | 8.850,00 | T9 | P18 | 829 | 30226 | 1111/13.01.2011 | 2906 | declarat |
| 25 | 9 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P20 | 30127 | 30127 | 31797/23.09.2010 | s.c. 1832/dos 774/192/2008 | declarat |
| 26 | 54 | GAISENI Jud GR | 7.400,00 | T 9 | P 24 | 30128 | 30128 | 31793/23.09.2010 | s.c. 3622/dos 2622/192/2008 | declarat |
| 27 | 109 | CASCIORELE jud GR | 5.700,00 | T 9 | P 25 | | neintabulat | | s.c. 746/dos 3879/192/2008 | declarat |
| 28 | 45 | GAISENI Jud GR | 8.700,00 | T 9 | P27 | 30123 | 30123 | 31791/23.09.2010 | s.c.2385/dos 2246/192/2008 | declarat |
| 29 | 64 | GAISENI Jud GR | 7.000,00 | T 9 | P 29 | 780 | 30718 | 8735/23.03.2009 | 643 | declarat |
| 30 | 77 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 31 | 804 | 30712 | 25071/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 31 | 112.2 | GAISENI Jud GR | 11.400,00 | T 9 | P 32 | 30254 | 30254 | 14142/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 32 | 23 | GAISENI Jud GR | 8.344,00 | T 9 | P 34 | 30136 | 30136 | 33708/07.10.2010 | 3570 | declarat |
| 33 | 51 | GAISENI Jud GR | 3.000,00 | T 9 | P 35 | 30157 | 30157 | 31788/23.09.2010 | s.c. 2495/dos 2240/192/2008 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|--------------------------|-------------------|-----|----------------|----------------|-------------|------------------|------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | | 008 | |
| 34 | 18 | GAISENI Jud GR | 12.100,00 | T 9 | P 36 | 204 | 30146 | 53766/31.10.2008 | 3570 | declarat |
| 35 | 78 | GAISENI Jud GR | 4.900,00 | T 9 | P39 | 805 | 30713 | 25072/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| | | Terasa 3 | 48.200,00 | | | | | | | |
| 36 | | GAISENI Jud GR | 48.200,00 | T9 | Parcle 45 - 51 | alipire 31400 | CF 31400 | | Act alipire 54/16.01.2020 | nedeclarata alipirea |
| | | T arabil lot 2 T9 | 350.200,00 | | | | | | | |
| 37 | 3 | GAISENI Jud GR | 25.200,00 | T 9 | P 52 | 30122 | 30122 | 31786/23.09.2010 | s.c. 1284/ dos 765/192/2008 | declarat |
| 38 | 69 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 53 | 30129 | 30129 | | s.c. 4184/ dos 770/192/2008 | declarat |
| 39 | 75 | GAISENI Jud GR | 14.100,00 | T 9 | P 54 | 788 | 30456 | 25063/01.09.2009 | 2200 | declarat |
| 40 | 107 | CASCIORELE jud GR | 4.300,00 | T 9 | P 55 | 30469 | 30469 | 37125/04.09.2012 | s.c. 1438/ dos 72/192/2011 | declarat |
| 41 | 102 | CASCIORELE jud GR | 3.000,00 | T 9 | P 56 | 30472 | 30472 | 37119/04.09.2012 | s.c.670/ dos 2241/192/2008 | declarat |
| 42 | 49 | GAISENI Jud GR | 18.000,00 | T 9 | P 57 | 30161 | 30161 | 31779/23.09.2010 | s.c. 2925/ dos 2078/192/2008 | declarat |
| 43 | | CASCIORELE jud GR | 6.400,00 | T9 | P 58 | | neintabulat | | sc 230/ dos 1593/192/2013 | nedeclarat |
| 44 | 13 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 59 | 30119 | 30119 | 31777/23.09.2010 | s.c. 2226/ dos 2079/192/2008 | decl.2229 |
| 45 | 93 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 60 | 30046 | 30046 | 17534/10.06.2010 | 966 | nedeclarat |
| 46 | 57 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 61 | 30134 (ex 537) | 30134 | 33714/07.10.2010 | 643 | declarat |
| 47 | 63 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 62 | 536 | 30139 | 33717/07.10.2010 | 643 | declarat |
| 48 | 26 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 63 | 201 | 30151 | 53739/31.10.2008 | 3570 | declarat |
| 49 | 12 | GAISENI Jud GR | 7.400,00 | T 9 | P 64 | 30126 | 30126 | 31800/23.09.2010 | s.c 2456/ dos 764/192/2008 | decl 2459 |
| 50 | 40 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 65 | 30163 | 30163 | 31799/23.09.2010 | s.c. 2378/1949/192/2008 | declarat |
| 51 | 33 | GAISENI Jud GR | 8.000,00 | T 9 | P 66 | 30147 | 30147 | 33722/07.10.2010 | 3571 | declarat |
| 52 | 30 | GAISENI Jud GR | 9.400,00 | T 9 | P 67 | 549 | 30149 | 53718/31.10.2008 | 3571 | declarat |
| 53 | 117 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 68 | 30499 | 30499 | 34939/31.07.2013 | 1560 | declarat |
| 54 | 17 | GAISENI Jud GR | 8.500,00 | T 9 | P 70 | 30140 (ex 205) | 30140 | 33734/07.10.2010 | 3570 | declarat |
| 55 | 25 | GAISENI Jud GR | 7.700,00 | T 9 | P 71 | 203 | 30135 | 53741/31.10.2008 | 3570 | declarat |
| 56 | 44 | GAISENI Jud GR | 7.200,00 | T 9 | P 72 | 30133 | 30133 | 32567/29.09.2010 | s.c. 3192/ dos 2242/192/2008 | declarat |
| 57 | 32 | GAISENI jud GR | 2.500,00 | T 9 | P 73 | 30141 | 30141 | 33740/07.10.2010 | 3571 | declarat |
| 58 | 47 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 74 | 206 | 30162 | 38379/11.09.2012 | s.c. 3474/ dos 1941/192/2008 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|-------------------------------|------------------|-----|-----------------------|-------------------|-------------|----------------------|--|------------|
| 59 | 83 | GAISENI Jud GR | 11.700,00 | T 9 | P 75 | 30164 | 30164 | 31794/23.09 .2010 | s.c. 798/dos 2243/192/2 008 | nedeclarat |
| 60 | 46 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 77 | 30471 | 30471 | 37121/04.09 .2012 | s.c. 3416/dos 771/192/20 08 | declarat |
| 61 | 48 | GAISENI Jud GR | 6.900,00 | T 9 | P 78 | 30468 | 30468 | 37123/04.09 .2012 | s.c. 4052/dos 1946/192/2 008 | declarat |
| 62 | 19 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 79 | 30145 (ex 211) | 30145 | 33744/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 63 | 82 | GAISENI Jud GR | 15.000,00 | T 9 | P 80 | 30160 | 30160 | 31767/23.09 .2010 | s.c. 1147/dos 2080/192/2 008 | nedeclarat |
| 64 | 21 | GAISENI Jud GR | 15.000,00 | T 9 | P 81 | 30137 | 30137 | 33746/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 65 | 20 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 83 | 30148 | 30148 | 33747/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 66 | 5 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 84 | 30155 | 30155 | 31774/23.09 .2010 | s.c. 1286/dos 767/192/20 08 | declarat |
| 67 | 8 | GAISENI Jud GR | 8.700,00 | T 9 | P 85 | 30120 | 30120 | 31772/23.09 .2010 | s.c. 1289/ dos 772/192/20 08 | declarat |
| 68 | 24 | GAISENI Jud GR | 7.500,00 | T 9 | P 86 | 30142 | 30142 | 33749/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 69 | 4 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 87 | 30158 | 30158 | 31770/23.09 .2010 | s.c. 1285/dos 766/192/20 08 | declarat |
| 70 | 7 | GAISENI Jud GR | 6.900,00 | T 9 | P 88 | 30131 | 30131 | 31768/23.09 .2010 | s.c. 1288/ dos 769/192/20 08 | declarat |
| 71 | 81 | GAISENI Jud GR | 3.700,00 | T 9 | P 90 | | neintabulat | | s.c. 1146/dos 1958/192/2 008 | nedeclarat |
| 72 | 22 | GAISENI Jud GR | 11.100,00 | T 9 | P 91 | 30143 | 30143 | 33751/07.10 .2010 | 3570 | declarat |
| 73 | 112.4 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 | 30486 | 30486 | 14140/27.03 .2013 | 537 | declarat |
| 74 | 113 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fosta 42) | 30489 | 30489 | 4217/31.01. 2013 | 629 | declarat |
| 75 | 114 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fosta 42) | 30498 | 30498 | 4219/31.01. 2013 | 630 | declarat |
| 76 | 115 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fost 42) | 30511 | 30511 | 26512/07.06 .2013 | 1062 | declarat |
| 77 | 116 | GAISENI Jud GR | 4.400,00 | T 9 | P 92 (fost 42) | 30520 | 30520 | 26513/07.06 .2013 | 1063 | declarat |
| | | Balta T9 mica+mare | 75.294,00 | | | | | | | |
| 78 | 50 | GAISENI Jud GR | 18.500,00 | T 9 | P 93 | 30130 | 30130 | 31775/23.09 .2010 | s.c. 3132/ dos 2239/192/2 008 | declarat |
| 79 | 66 | GAISENI Jud GR | 10.005,00 | T 9 | P 94 | 781 | 30104 | 8752/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 80 | 62 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 95 | 764 | 30098 | | 643 | declarat |
| 81 | 58 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 96 | 535 | 30105 | 8722/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 82 | 29 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 9 | P 97 | 30102 | 30102 | 33748/07.10 .2010 | 3571 | declarat |
| 83 | 65 | GAISENI Jud GR | 8.300,00 | T 9 | P 98 | 766 | 30099 | 8750/23.03. 2009 | 643 | declarat |
| 84 | 15 | GAISENI Jud GR | 7.300,00 | T 9 | P 99 | 30106 (ex 210) | 30106 | 33750/07.10 .2010 | 3570 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------|--------------------------|-------------------|-----|----------|-------|-------------|----------------------|--|------------|
| 85 | 123 | GAISENI Jud GR | 4.300,00 | T 9 | P 100 | | neintabulat | | s.c.210/ dos 69/192/201 1* | declarat |
| 86 | 27 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 9 | P 101 | 30103 | 30103 | 33752/07.10 .2010 | 3571 | declarat |
| 87 | 89 | GAISENI Jud GR | 1.889,00 | T 9 | P 102 | 30069 | 30069 | 17523/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| | | Terasa 2 | 42.179,00 | | | | | | | |
| 88 | 111 | GAISENI Jud GR | 42.179,00 | T 9 | P 42/101 | 30460 | 30460 | 39468/18.09 .2012 | ALIP.1649 | nedeclarat |
| | | T arabil lot 3 T9 | 29.476,00 | | | | | | | |
| 89 | 98 | GAISENI Jud GR | 20.149,00 | T 9 | P 108 | 188/1 | 30168 | 1116/13.01. 2011 | 2906 | declarat |
| 90 | 97 | GAISENI Jud GR | 9.327,00 | T 9 | P 117 | 189/1 | 30167 | 1115/13.01. 2011 | 2906 | declarat |
| | | T arabil T7 | 178.950,00 | | | | | | | |
| 91 | 14 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 47 | | neintabulat | | s.c.2228/ dos 2106/192/2 008 | declarat |
| 92 | 35 | GAISENI Jud GR | 1.200,00 | T 7 | P 10 | | neintabulat | | s.c. 2404/dos19 32/192/200 8 | declarat |
| 93 | 36 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 78 | | neintabulat | | s.c. 3024/dos19 33/192/200 8 | declarat |
| 94 | 39 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P 80 | | neintabulat | | s.c. 2810/dos 1944/192/2 008 | declarat |
| 95 | 55.2 | GAISENI Jud GR | 52.000,00 | T 7 | P 34/4 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2 008 | declarat |
| 96 | 55.3 | GAISENI Jud GR | 11.000,00 | T 7 | P 34/1 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2 008 | declarat |
| 97 | 56 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 68 | | neintabulat | | s.c. 3287/dos 3020/192/2 008 | declarat |
| 98 | 70 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 71 | | neintabulat | | s.c. 507/ dos 2560/192/2 008 | declarat |
| 99 | 71 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P 20 | | neintabulat | | s.c. 3696/dos 2564/192/2 008 | declarat |
| 100 | 72 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 7 | P ?? | | neintabulat | | s.c. 3697/ dos 2568/192/2 008 | declarat |
| 101 | 74.1 | GAISENI Jud GR | 6.000,00 | T 7 | P 83 | | neintabulat | | s.c. 760/ dos. 4985/192/2 008 | declarat |
| 102 | 84 | GAISENI Jud GR | 5.700,00 | T 7 | P 90 | 30079 | 30079 | 17519/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 103 | 86 | GAISENI Jud GR | 4.850,00 | T 7 | P92 | 30076 | 30076 | 17526/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 104 | 90 | GAISENI Jud GR | 12.600,00 | T 7 | P84 | 30077 | 30077 | | 966 | nedeclarat |
| 105 | 91 | GAISENI Jud GR | 600,00 | T 7 | P89 | 30078 | 30078 | 17530/10.06 .2010 | 966 | nedeclarat |
| 106 | 100 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P ?? | 30229 | 30229 | 139/13.01.2 01 | 2906 | declarat |
| 107 | 108 | CASCIORELE jud GR | 3.000,00 | T 7 | P 54 | | neintabulat | | s.c. 1503/dos 3878/192/2 008 | declarat |
| 108 | 110 | CARPENISU jud GR | 9.500,00 | T 7 | P 55 | | neintabulat | | s.c. 708/ dos 4986/192/2 008 | declarat |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|------------------------------|------------------|------|---------|------------|-------------|------------------|-----------------------------|------------|
| 109 | 112.1 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 70 | 30236 | 30236 | 14139/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 110 | 112.3 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 78 | 30478 | 30478 | 14141/27.03.2013 | 537 | declarat |
| 111 | 129 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 7 | P 17 | | neintabulat | | s.c.2987/dos 2085/192/2008 | nedeclarat |
| 112 | 121 | GAISENI Jud GR | 20.000,00 | T 7 | P 34 | 30537 | 30537 | 38749/28.08.2013 | 1777 | declarat |
| 113 | | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T7 | P51 | | neintabulat | | s.c.831/24,06.2014 | nedeclarat |
| | | T arabil T10 | 35.500,00 | | | | | | | |
| 114 | 55.1 | GAISENI Jud GR | 19.000,00 | T 10 | P 46/5 | | neintabulat | | s.c. 3411/dos 3019/192/2008 | declarat |
| 115 | 103 | CARPENISU jud GR | 3.600,00 | T 10 | P 46 | | neintabulat | | s.c.631/ dos 3240/192/2010 | declarat |
| 116 | 105 | GAISENI Jud GR | 7.800,00 | T 10 | P 32 | | neintabulat | | s.c. 348/dos 68/192/2011 | declarat |
| 117 | | GAISENI Jud GR | 5.100,00 | T10 | P 46/43 | | neintabulat | | s.c..1194/03.11.2015 | nedeclarat |
| | | T arabil T52 | 30.600,00 | | | | | | | |
| 118 | 52 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 42 | | neintabulat | | s.c. 3244/dos 2573/192/2008 | declarat |
| 119 | 74.2 | GAISENI Jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 42 | | neintabulat | | s.c. 760/dos. 4985/192/2008 | declarat |
| 120 | 80 | GAISENI jud GR | 2.200,00 | T 52 | P 42/62 | | neintabulat | | s.c. 847/dos 323/192/2008 | nedeclarat |
| 121 | 104 | CARPENISU jud GR | 5.000,00 | T 52 | P 12 | | neintabulat | | s.c.631/ dos 3240/192/2010 | declarat |
| 122 | 106 | CARPENISU jud GR | 3.400,00 | T 52 | P 42/33 | | neintabulat | | s.c. 141/dos 71/192/2011 | declarat |
| 123 | 120 | GAISENI Jud GR | 10.000,00 | T 52 | P 42/56 | | neintabulat | 31466/09.07.2013 | s.c. 221/dos 70/192/2011 | declarat |
| | | NELOCALIZAT E | 17.318,00 | | | | | | | |
| 124 | 73 | GAISENI Jud GR | 5.400,00 | T | P | | neintabulat | | s.c. 4017/dos 3017/192/2008 | declarat |
| 125 | 99 | GAISENI Jud GR | 7.218,00 | | | 190/1 | 30166 | | 2906 | declarat |
| 126 | 118 | GAISENI Jud GR | 2.500,00 | T 9 | | 30509 | 30509 | 34943/31.07.2013 | 1560 | declarat |
| 127 | 119 | GAISENI Jud GR | 2.200,00 | T 9 | | 30518 | 30518 | 34940/31.07.2013 | 1560 | declarat |
| | | TOTAL | 1.058.070 | | | | | | | |
| | | promisiune de vanzare | | | | | | | | |
| | 1 | dosar 2572/2008 | 5.600,00 | T8 | P7 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |
| | 2 | dosar 2245/2008 | 9.800,00 | T9 | P28 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |
| | 3 | dosar 2611/2008 | 10.000,00 | T9 | P 69 | | | respins | nu este proprietar | CHITANTA |
| | 4 | dosar 2612/2008 | 7.100,00 | T9 | P 76 | D 778/2008 | | decedat | perimat | CHI TANTA |
| | 5 | | 11.200,00 | T9 | P 89 | | | | CHITANTA | nedeclarat |
| | 6 | dosar 2562/2008 | 5.000,00 | T7 | P 81 | | | perimat | CHITANTA | nedeclarat |

| | | | | | | | | | | |
|--|----|-----------------|---------------|-----|---------|--|--|---------|--------------------------|------------|
| | 7 | dosar 1940/2008 | 17.100,00 | T7 | P13 | | | perimat | TITLU PROPRIET ATE | nedeclarat |
| | 8 | | 16.500,00 | T7 | P56 | | | | TITLU PROPRIET ATE | nedeclarat |
| | 9 | | 7.500,00 | T52 | P 42/7 | | | | CHITANTA | |
| | 10 | | 3.100,00 | T52 | P 42/61 | | | | CHITANTA | |
| | | TOTAL | 92.900 | | | | | | | |

TERENURI COCORASTII MISLII

| Nr. crt. | Locatie | Supraf mp | Taria | Parcela | Destinatie | Nr. cad | Nr. carte funciara | Incheie intab | Ctr | DATA |
|----------|---|-----------|-------|-------------|------------|----------|--------------------|--------------------|------|--------------------|
| 1 | COCORASTII MISLII,STR. REPUBLICII NR.4-BAICOI | 12.334 | | | | CAD. 270 | C.F.2117 2 | | 3879 | 08.12.2004 |
| 2 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P L 331/10 | LIVADA | 483 | 282 | 8147/08. 11.2005 | 1671 | 25.06.04 |
| 3 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P 331/11 | LIVADA | 518 | 293 | 9040/08. 12.2005 | 1672 | 25.06.04 |
| 4 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.600 | T 23 | P 331/3 | LIVADA | 466 | | | 1673 | 25.06.04 |
| 5 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.200 | T 23 | P 348/76 | LIVADA | 510 | | | 3194 | 17.12.2004 |
| 6 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 331/17 | LIVADA | 467 | | | 3190 | 17.12.04 |
| 7 | COCORASTII MISLII Jud PH | 953 | T 23 | P 348/78 | LIVADA | 469 | 279 | 8145/08. 11.2005 | 3191 | 17.12.04 |
| 8 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T 23 | P 348/77 | LIVADA | 509 | | | 3192 | 17.12.04 |
| 9 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.298 | T 23 | P 348/95 | LIVADA | 526 | 294 | 9039/08. 12.2005 | 3193 | 17.12.04 |
| 10 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.000 | T 23 | P 348/88 | LIVADA | 516 | 273 | 8749/29. 11.2005 | 3195 | 17.12.04 |
| 11 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/86 | LIVADA | 468 | | | 3196 | 17.12.04 |
| 12 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.100 | T 23 | P 348/4 | LIVADA | 470 | | | 3267 | 28.12.04 |
| 13 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.200 | T 23 | P 348/85 | LIVADA | 485 | 284 | 4148/08. 11.2005 | 3269 | 28.12.04 |
| 14 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P 348/63 | FANEAT A | 403 | 213 | 3388/17. 05.2005 | 3270 | 28.12.04 |
| 15 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.870 | T 23 | P 348/11 | LIVADA | 402 | 212 | 3388/17. 05.2005 | 3272 | 28.12.04 |
| 16 | COCORASTII MISLII Jud PH | 330 | T 23 | P 348/11 /1 | LIVADA | 401 | 211 | 3388/17. 05.2005 | 3272 | 28.12.04 |
| 17 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.136 | T 23 | P 348/5 | LIVADA | 520 | 275 | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 18 | COCORASTII MISLII Jud PH | 209 | T 23 | P 348/5/ 1 | LIVADA | 521 | | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 19 | COCORASTII MISLII Jud PH | 608 | T 23 | P 348/5/ 1 | TUFIS | 519 | | 8747/29. 11.2005 | 3273 | 28.12.04/ 28.11.05 |
| 20 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T 23 | P 348/51 | LIVADA | 482 | 482 | 8146/08. 11.2005 | 3274 | 28.12.04 |
| 21 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/59 | LIVADA | 481 | 280 | 81459/0 8.11.200 5 | 3275 | 28.12.04 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-------|------|---------------------------|-------------|-----|-----|---------------------|------|----------|
| 22 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.195 | T 23 | P 348/10 | LIVADA | 400 | 209 | 3388/17. 05.2005 | 3276 | 28.12.04 |
| 23 | COCORASTII MISLII Jud PH | 405 | T 23 | 348/10 /1 | LIVADA | 399 | 210 | 3388/17. 05.2005 | 3276 | 28.12.04 |
| 24 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P 348/3 | LIVADA | 484 | 283 | 8150/08. 11.2005 | 3277 | 28.12.04 |
| 25 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P 348/66 | LIVADA | 394 | 204 | 3388/17. 05.2005 | 3278 | 28.12.04 |
| 26 | COCORASTII MISLII Jud PH | 497 | T 23 | 348/21 | FANEAT A | 507 | | | 3279 | 28.12.04 |
| 27 | COCORASTII MISLII Jud PH | 103 | T 23 | 348/21 /1 | FANEAT A | 508 | | | 3279 | 28.12.04 |
| 28 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.352 | T 23 | P 348/13 /1 | LIVADA | 398 | 208 | 3388/17. 05.2005 | 3280 | 28.12.04 |
| 29 | COCORASTII MISLII Jud PH | 648 | T 23 | P 348/13 | LIVADA | 397 | 207 | 3388/17. 05.2005 | 3280 | 28.12.04 |
| 30 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.500 | T 23 | P 348/64 | LIVADA | 528 | 295 | | 3281 | 28.12.04 |
| 31 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.800 | T 23 | P 348/43 | LIVADA | 511 | | | 3282 | 28.12.04 |
| 32 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P 348/54 | LIVADA | 517 | 274 | | 3283 | 28.12.04 |
| 33 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.733 | T 23 | P 348/24 | LIVADA | 396 | 206 | 3388/17. 05.2005 | 3284 | 28.12.04 |
| 34 | COCORASTII MISLII Jud PH | 267 | T 23 | 348/24 /1 | LIVADA | 395 | 205 | 3388/17. 05.2005 | 3284 | 28.12.04 |
| 35 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T.23 | P 331/21 /1 | LIVADA | 330 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 576 | 22.02.05 |
| 36 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.058 | T.23 | P 348/19 /1 | TUFIS | 335 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 577 | 22.02.05 |
| 37 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.944 | T.23 | P 348/19 | LIVADA | 334 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 577 | 22.02.05 |
| 38 | COCORASTII MISLII Jud PH | 883 | T.23 | P.348/1 5;348/1 5/1 | LIVADA | 340 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 578 | 22.02.05 |
| 39 | COCORASTII MISLII Jud PH | 116 | T 23 | | TUFIS | 341 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 578 | 22.02.05 |
| 40 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T.23 | P 348/81 | LIVADA | 336 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 579 | 22.02.05 |
| 41 | COCORASTII MISLII Jud PH | 238 | T.23 | P 348/17 /1 | TUFIS | 333 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 581 | 22.02.05 |
| 42 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.661 | T 23 | P 348/17 | LIVADA | 332 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 581 | 22.02.05 |
| 43 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T.23 | P 348/56 | LIVADA | 336 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 582 | 22.02.05 |
| 44 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T.23 | P 348/83 | LIVADA | 331 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 583 | 22.02.05 |
| 45 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.900 | T.23 | P 331/12 | LIVADA | 329 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 584 | 22.02.05 |
| 46 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.076 | T.23 | P 348/9 | LIVADA | 342 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 585 | 22.02.05 |
| 47 | COCORASTII MISLII Jud PH | 374 | T.23 | Tf 348/9/ 1 | TUFIS | 343 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 585 | 22.02.05 |
| 48 | COCORASTII MISLII Jud PH | 764 | T.23 | P 348/23 /1 | TUFIS | 338 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 586 | 22.02.05 |
| 49 | COCORASTII MISLII Jud PH | 6.736 | T.23 | P 348/23 | LIVADA | 337 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 586 | 22.02.05 |
| 50 | COCORASTII MISLII Jud PH | 700 | T.23 | P 348/55 | LIVADA | 339 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 587 | 22.02.05 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-------|------|--------------------|--------|-----|-----|---------------------|------|----------|
| 51 | COCORASTII MISLII Jud PH | 823 | T.23 | P 348/30 | LIVADA | 327 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 630 | 38412 |
| 52 | COCORASTII MISLII Jud PH | 77 | T 23 | P.348/3 0/1 | TUFIS | 328 | 149 | 1129/23. 02.2005 | 630 | 38412 |
| 53 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.750 | T.23 | P L331/4 | LIVADA | 354 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 712 | 14.03.05 |
| 54 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.016 | T.23 | P 348/31 | LIVADA | 351 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 713 | 14.03.05 |
| 55 | COCORASTII MISLII Jud PH | 97 | T 23 | P 348/31 /1 | TUFIS | 350 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 713 | 14.03.05 |
| 56 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T.23 | P.348/4 2 | LIVADA | 360 | 149 | | 715 | 14.03.05 |
| 57 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.700 | T.23 | P.333/4 | LIVADA | 356 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 716 | 14.03.05 |
| 58 | COCORASTII MISLII Jud PH | 267 | T 23 | P 348/36 /1 | TUFIS | 352 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 717 | 14.03.05 |
| 59 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.233 | T.23 | P 348/36 | LIVADA | 353 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 717 | 14.03.05 |
| 60 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.400 | T.23 | P L348/4 4 | LIVADA | 357 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 718 | 14.03.05 |
| 61 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/79 | LIVADA | 359 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 719 | 14.03.05 |
| 62 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.000 | T 23 | P 348/45 | LIVADA | 358 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 720 | 14.03.05 |
| 63 | COCORASTII MISLII Jud PH | 800 | T.23 | P L348/5 2 | LIVADA | 355 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 721 | 14.03.05 |
| 64 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.100 | T.23 | P L348/6 7 | LIVADA | 349 | 149 | 1683/15. 03.2005 | 722 | 14.03.05 |
| 65 | COCORASTII MISLII Jud PH | 114 | T 23 | P 348/37 | TUFIS | 347 | 149 | | 723 | 14.03.05 |
| 66 | COCORASTII MISLII Jud PH | 886 | T 23 | P.348/3 7/1 | LIVADA | 348 | 149 | | 723 | 14.03.05 |
| 67 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.800 | T 23 | P.348/6 5 | LIVADA | 364 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 796 | 22.03.05 |
| 68 | COCORASTII MISLII Jud PH | 883 | T 23 | P 348/16 | LIVADA | 368 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 798 | 22.03.05 |
| 69 | COCORASTII MISLII Jud PH | 117 | T 23 | P 348/16 /1 | LIVADA | 367 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 798 | 22.03.05 |
| 70 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 331/9 | LIVADA | 369 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 799 | 22.03.05 |
| 71 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/1 | LIVADA | 362 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 802 | 22.03.05 |
| 72 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T 23 | P 348/53 | LIVADA | 370 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 803 | 22.03.05 |
| 73 | COCORASTII MISLII Jud PH | 485 | T 23 | P 348/20 | LIVADA | 365 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 804 | 22.03.05 |
| 74 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.015 | T 23 | P 348/20 /1 | LIVADA | 366 | 149 | 1908/23. 03.2005 | 804 | 22.03.05 |
| 75 | COCORASTII MISLII Jud PH | 378 | T.23 | P 348/18 | LIVADA | 374 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 832 | 24.03.05 |
| 76 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.022 | T.23 | P 348/18 /1 | LIVADA | 375 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 832 | 24.03.05 |
| 77 | COCORASTII MISLII Jud PH | 377 | T 23 | P 348/18 /1b | TUFIS | 372 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 833 | 24.03.05 |
| 78 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.023 | T 23 | P 348/18 b | LIVADA | 373 | 149 | 1993/25. 03.2005 | 833 | 24.03.05 |
| 79 | COCORASTII MISLII Jud PH | 6.201 | T.23 | P 348/39 | LIVADA | 393 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1118 | 27.04.05 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------|-------|------|-------------------|-------------|-----|-----|---------------------|------|----------|
| 80 | COCORASTII MISLII Jud PH | 149 | T 23 | P 348/82 | LIVADA | 386 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1119 | 27.04.05 |
| 81 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.000 | T 23 | P 348/73 | LIVADA | 390 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1120 | 27.04.05 |
| 82 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.585 | T 23 | P 348/14 | LIVADA | 385 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1122 | 27.04.05 |
| 83 | COCORASTII MISLII Jud PH | 215 | T 23 | P 348/14 /1 | TUFIS | 384 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1122 | 27.04.05 |
| 84 | COCORASTII MISLII Jud PH | 898 | T 23 | P 348/7 | LIVADA | 383 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1123 | 27.04.05 |
| 85 | COCORASTII MISLII Jud PH | 291 | T 23 | 348/7/ 1 | TUFIS | 382 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1123 | 27.04.05 |
| 86 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.599 | T 23 | P 348/96 /1 | LIVADA | 381 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1124 | 27.04.05 |
| 87 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 348/60 | LIVADA | 389 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1125 | 27.04.05 |
| 88 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.028 | T 23 | P 348/12 | LIVADA | 392 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1126 | 27.04.05 |
| 89 | COCORASTII MISLII Jud PH | 171 | T.23 | 348/12 /1 | TUFIS | 391 | 149 | 2988/28. 04.2005 | 1126 | 27.04.05 |
| 90 | COCORASTII MISLII Jud PH | 786 | T 23 | P 248/38 | LIVADA | 388 | 201 | 3199/10. 05.2005 | 1509 | 38481 |
| 91 | COCORASTII MISLII Jud PH | 104 | T 23 | P 248/38 /1 | TUFIS | 387 | 202 | 3199/10. 05.2005 | 1509 | 38481 |
| 92 | COCORASTII MISLII Jud PH | 4.650 | T 23 | P L 348/75 | LIVADA | 363 | 200 | 3199/10. 05.2005 | 1512 | 38481 |
| 93 | COCORASTII MISLII Jud PH | 800 | T 23 | P L 339/6 | LIVADA | 412 | 219 | 4082/10. 06.2005 | 1695 | 38481 |
| 94 | COCORASTII MISLII Jud PH | 456 | T 23 | P 348/32 | FANEAT A | 411 | 218 | 4082/10. 06.2005 | 1696 | 38481 |
| 95 | COCORASTII MISLII Jud PH | 44 | T 23 | P 348/32 /1 | FANEAT A | 410 | 217 | 4082/10. 06.2005 | 1696 | 38481 |
| 96 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/89 | LIVADA | 413 | 220 | 4082/10. 06.2005 | 1697 | 38481 |
| 97 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.200 | T 23 | P L 339/5 | LIVADA | 414 | 221 | 4082/10. 06.2005 | 1697 | 38481 |
| 98 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T 23 | P L 348/90 | LIVADA | 409 | 216 | 4082/10. 06.2005 | 1698 | 38512 |
| 99 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.013 | T 23 | P 348/22 | FANEAT A | 408 | 215 | 4082/10. 06.2005 | 1699 | 38512 |
| 100 | COCORASTII MISLII Jud PH | 187 | T 23 | P 348/22 /1 | FANEAT A | 407 | 214 | 4082/10. 06.2005 | 1699 | 38512 |
| 101 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.600 | T.23 | PL 348/2 | LIVADA | 416 | 227 | 4178/15. 06.2005 | 1729 | 14.06.05 |
| 102 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.400 | T 23 | P L 348/57 | LIVADA | 406 | 225 | 4178/15. 06.2005 | 1730 | 14.06.05 |
| 103 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/68 | LIVADA | 420 | 231 | 4178/15. 06.2005 | 1731 | 14.06.05 |
| 104 | COCORASTII MISLII Jud PH | 400 | T 23 | P L 348/2 | LIVADA | 421 | 232 | 4178/15. 06.2005 | 1732 | 14.06.05 |
| 105 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.000 | T 23 | P L 348/40 | LIVADA | 417 | 228 | 4178/15. 06.2005 | 1733 | 14.06.05 |
| 106 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/41 | LIVADA | 418 | 229 | 4178/15. 06.2005 | 1734 | 14.06.05 |
| 107 | COCORASTII MISLII Jud PH | 600 | T 23 | P L 348/48 | LIVADA | 415 | 226 | 4178/15. 06.2005 | 1735 | 14.06.05 |
| 108 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P 348/62 | LIVADA | 419 | 230 | 4178/15. 06.2005 | 1738 | 14.06.05 |
| 109 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/68 | LIVADA | 420 | 231 | | 1956 | 38544 |

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------------|--------------|----------------|---------------------|-------------|-------|---------|---------------------|------|------------|
| 110 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.100 | T 23 | P L 331/6 | LIVADA | 431 | 237 | | 2058 | 25.07.05 |
| 111 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 348/74 | LIVADA | 429 | 238 | 5349/26. 07.2005 | 2059 | 25.07.05 |
| 112 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.900 | T.23 | P L 339/3 | LIVADA | 430 | 241 | 5730/10. 08.2005 | 2166 | 38573 |
| 113 | COCORASTII MISLII Jud PH | 400 | T 23 | P 348/96 /2 | LIVADA | 439 | 244 | 6070/24. 08.2005 | 2296 | 23.08.05 |
| 114 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.949 | T 23 | P L 348/93 | LIVADA | 438 | 244 | 6069/24. 08.2005 | 2297 | 23.08.05 |
| 115 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.500 | T 23 | P L 331/2 | LIVADA | 442 | 244 | 6068/24. 08.2005 | 2298 | 23.08.05 |
| 116 | COCORASTII MISLII Jud PH | 731 | T 23 | P 348/29 | LIVADA | 440 | 244 | 6066/24. 08.2005 | 2299 | 23.08.05 |
| 117 | COCORASTII MISLII Jud PH | 68 | T 23 | P 348/29 /1 | TUFIS | 441 | 244 | 6066/24. 08.2005 | 2299 | 23.08.05 |
| 118 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.617 | T.23 | P L 348/8 | LIVADA | 436 | 244 | 6063/24. 08.2005 | 2301 | 23.08.05 |
| 119 | COCORASTII MISLII Jud PH | 832 | T 23 | P Tf 348/8/ 1 | TUFIS | 437 | 244 | 6063/24. 08.2005 | 2301 | 23.08.05 |
| 120 | COCORASTII MISLII Jud PH | 5.800 | T 23 | P L 339/3 | LIVADA | 430 | 241 | 6802/21. 09.2005 | 2461 | 20.09.05 |
| 121 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T.23 | P L 348/61 | LIVADA | 527 | 300 | | 3194 | 38698 |
| 122 | COCORASTII MISLII Jud PH | 3.435 | T 23 | L 348/28 | LIVADA | 514 | | 190/13.0 1.2006 | 55 | 09.01.2006 |
| 123 | COCORASTII MISLII Jud PH | 315 | T 23 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 515 | | 190/13.0 1.2006 | 55 | 09.01.2006 |
| 124 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.250 | T.23 | L 348/68 | | 420 | C.F.231 | | 222 | 24.01.06 |
| 125 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.520,6 6 | T 23 | PL 348/25 | LIVADA | 542 | | | 223 | 24.01.07 |
| 126 | COCORASTII MISLII Jud PH | 145,33 | T.23 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 541 | | | 223 | 24.01.06 |
| 127 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.400 | T 23 | P L339/1 0 | LIVADA | 589 | | | 774 | 13.06.06 |
| 128 | COCORASTII MISLII Jud PH | 533,33 | T 23 | P L 348/91 | LIVADA | 590 | | | 775 | 13.06.06 |
| 129 | COCORASTII MISLII Jud PH | 1.145 | T 23 | P L 348/28 | LIVADA | 514 | 308 | | 830 | 16.06.06 |
| 130 | COCORASTII MISLII Jud PH | 105 | T 24 | Tf 348/28 /1 | TUFIS | 515 | | | 830 | 16.06.06 |
| 131 | COCORASTII MISLII Jud PH | 2.000 | T 23 | P 331/21 /2 | LIVADA | 10729 | 1946 | 1649/07. 02.2011 | 372 | 04.02.2011 |
| 132 | COCORASTII MISLII Jud PH | 274 | T 23 | P 348/33 /1 | FANEAT A | 10728 | 1942 | 1651/07. 02.2011 | 373 | 04.02.2011 |
| 133 | COCORASTII MISLII Jud PH | 26 | T 23 | P 348/33 /1 | FANEAT A | 10727 | 1940 | 1650/07. 02.2011 | 371 | 04.02.2011 |
| 134 | COCORASTII MISLII Jud PH | 550 | T 23 | P 331/6 | LIVADA | 431 | 237 | 2822/25. 02.2011 | 589 | 24.02.2011 |
| TOTAL | | | 223.824 | | | | | | | |

Nu a fost prezentat evaluatorului în original titlul de proprietate asupra bunurilor.

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea proprietatilor

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare
4. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

BAZA GAISENI

Zona de amplasare:

Comuna Gaiseni se află la marginea de nord a județului, la limita cu județul Dâmbovița, pe malurile Argeșului și ale Sabarului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ401A, care o leagă spre sud de Florești-Stoenști (unde se intersectează cu autostrada A1) și Bolintin-Vale, și spre nord-vest în județul Dâmbovița de Potlogi, Odobești, Costeștii din Vale, Mătăsaru, Mogoșani și Găești (unde se termină în DN7).^[5]

Terenul are forma ușor regulată, iar utilitățile acestuia sunt apa și curent electric. Vecinătățile sunt agricole/industriale.

Artere importante:

- Auto: DJ401A
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este una industrială-agricolă

In zona se află:

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport relativ suficiente: da
- Unități comerciale în apropiere -
- Unități de învățământ: -
- Instituții de cult: -
- Sedii de bănci -

PROPRIETATILE DE EVALUAT



Râmnești

711D

DĂMBOVIȚA COUNTY
GIURGIU COUNTY

GIURGIU COUNTY

DĂMBOVIȚA COUNTY

Cărpeneșu

Google

401A

1,000 ft
500 m

PROPRIETATILE DE EVALUAT



Românești

711D

Cărpeneșu

DĂMBOVIȚA CO
GIURGIU COUNTY

Podu
pa Nae

Găiseni

Căscioarele

Google

Utilitati edilitare:

- Rețea urbana de energie electrică: da
- Rețea urbana de apă: da
- Rețea urbana de termoficare: -
- Rețea urbană de gaze: -
- Rețea urbana de canalizare: -
- Rețea urbana de telefonie: -
- **Gradul de poluare:**
- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică da

Ambient:

strada cu trafic redus

Terenurile agricole extravilane sunt situate in zona de Nord a localitatii Gaiseni.

Terenurile sunt formate din mai multe parcele. In urma inspectiei facuta pe teren impreuna cu reprezentantii proprietarului si analizei extraselor de carte funciara nu am observat existenta unor constructii pe terenurile evaluate, iar in urma discutiilor, pe terenuri erau doar culturi de grau.

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare

| | promisiune de | vanzare | | |
|----|-----------------|------------------|-----|---------|
| 1 | dosar 2572/2008 | 5.600,00 | T8 | P7 |
| 2 | dosar 2245/2008 | 9.800,00 | T9 | P28 |
| 3 | dosar 2611/2008 | 10.000,00 | T9 | P 69 |
| 4 | dosar 2612/2008 | 7.100,00 | T9 | P 76 |
| 5 | | 11.200,00 | T9 | P 89 |
| 6 | dosar 2562/2008 | 5.000,00 | T7 | P 81 |
| 7 | dosar 1940/2008 | 17.100,00 | T7 | P13 |
| 8 | | 16.500,00 | T7 | P56 |
| 9 | | 7.500,00 | T52 | P 42/7 |
| 10 | | 3.100,00 | T52 | P 42/61 |
| | TOTAL | 92.900,00 | | |

Aceste loturi de teren figureaza doar cu promisiune de vanzare pe baza de chitanta, urmand ca TEHNOLOGICA RADION S.R.L. sa finalizeze documentatia pentru a intra in proprietate deplina a acestora.

Terenuri extravilane agricole COCORASTII MISLII

Zona de amplasare:

Terenurile sunt localizate în sudul localității Cocorastii Mislii. Terenurile sunt extravilane agricole și sunt formate din mai multe parcele cu funcțiuni de livada și tufis.

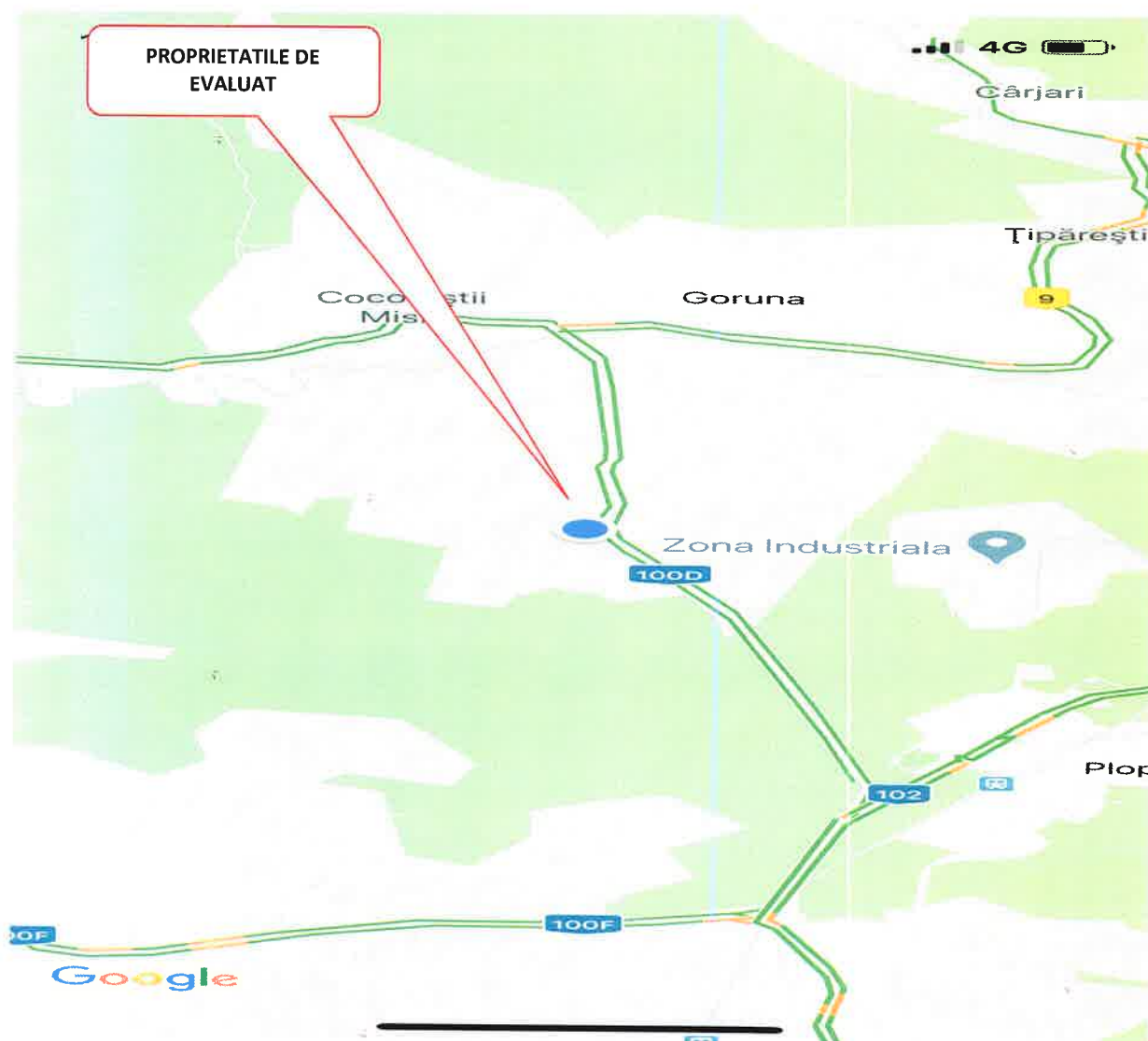
Așezarea este înconjurată de păduri din toate direcțiile, pe teritoriul sau existând peste 2.000 de hectare de pădure, fiind în general ferită de intemperii, cu o climă temperată blândă, și cu pânza apelor freactice la adâncimi relativ mici.

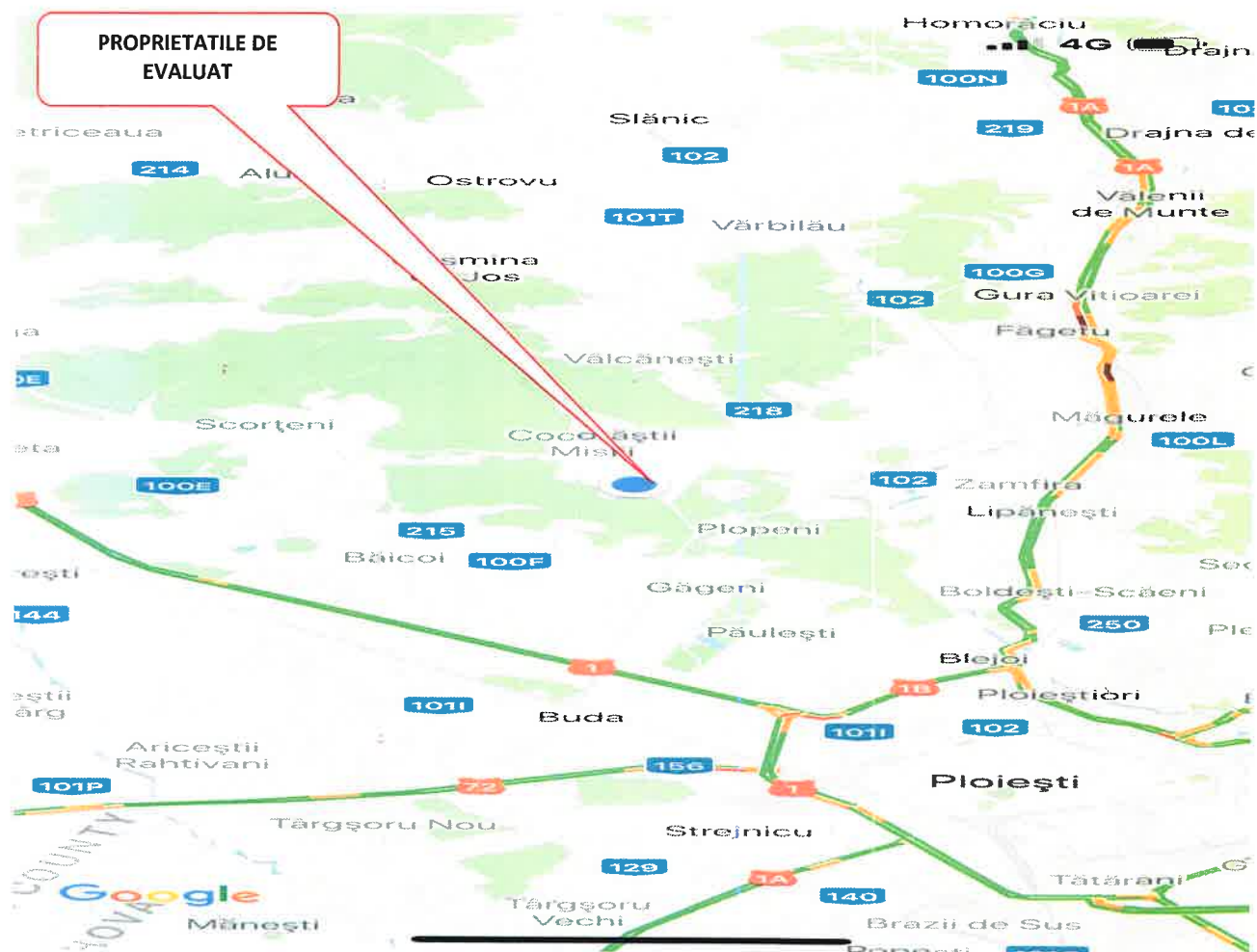
Artere importante:

- Auto: DJ401A
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este una agricola





Utilitati edilitare:

- *Rețea urbana de energie electrică:* -
- *Rețea urbana de apă:* -
- *Rețea urbana de termoficare:* -
- *Rețea urbana de gaze:* -
- *Rețea urbana de canalizare:* -
- *Rețea urbana de telefonie:* -
- **Gradul de poluare:**
- *Poluare fonică corespunzatoare zonei*
- *Poluare chimică da*

Ambient:

strada cu trafic redus

Comuna se află în centrul județului, pe cursul mijlociu al râului Mislea, și este traversată de șoseaua județeană DJ100D, care o leagă spre sud-est de orașul Ploiești și spre vest de Scorțeni și Bănești (unde se termină în DN1).^[5]

Localitatea este situată în regiunea dealurilor subcarpatice prahovene, prezentând un relief tipic zonelor de trecere de la câmpie la deal, cu zone joase în lunca pârâului Mislea, până la culmile înalte ale Chichirei sau Francului, la peste 700 de metri.

3.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activafata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au attributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața imobiliară

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se auto regleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp.

Avand in vedere specificul subiectului evaluarii (industrial-agricol), s-a analizat piata imobilelor de tip industrial si agricol.

Astfel, pentru piata imobilelor de tip industrial si în 2020 tranzacțiile de pe piața imobiliară vor fi dominate de investitorii independenți si de bănci în ceea ce privește sursele de finanțare.

În România, prețurile- imobilelor a scăzut constant începând cu 2008, reducerea ajungând la sfarsitul anului 2013 la peste 50% în marile orașe, inclusiv București. Reducerile au fost mai puternice în primii ani ai crizei.

Consultanții imobiliari estimează o stagnare relativa. Stagnarea este previzionată mai ales pe segmentul locuințelor vechi, care în unele cazuri au prețuri comparabile cu cele ale locuințelor noi.

Pentru proprietatile de tip industrial, asemanatoare cu cele supuse evaluarii piata consemneaza in prezent o relativa stagnare cu tendinta de usoara crestere, conform analistilor imobiliari.

Pentru proprietati de tipul celor analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat in favoarea ofertei, ambele componente ale pietei putand fi considerate la valori medii la nivelul

Din acest motiv consideram faptul ca proprietatile evaluate sunt relativ mediu vandabile, tendinta fiind de stagnare a preturilor de tranzactionare pe o piata in stagnare si afectata in prezent de economia nationala, europeana si de scumpirea creditelor in banci.

Piata imobiliara agricola

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata terenurilor agricole in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1-10 ha), in general avand numai titlu de proprietate, definita ca o „piata primara”;
- Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10-1.000 ha, in general cu extras de carte funciara, definita ca o „piata secundara”.

"Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un interes deosebit in 2014 din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata, generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si cele din Europa vestica. Prezenta fondurilor de investitii straine importante si activitatea sustinuta de prospectare a pietei sunt elemente care prefigureaza o evolutie pozitiva in perioada urmatoare", se mentioneaza in raportul NAI Romania.

Achizitia de terenuri agricole se face prin resurse financiare care provin din fonduri de investitii (depuneri pe termen mediu, 10 ani sau lung 15-30 ani) sau resurse private individuale (family office) care investesc pe

termen foarte lung, ex 50-100 ani . Finantarile bancare sunt folosite mai mult de cumparatorii locali.

"Motivatii principale pentru achizitia de teren agricol variaza in functie de profilul cumparatorului. Fondurile de investitii straine, care investesc resurse importante financiare, urmaresc pastrarea valorii banilor in timp, arenda sau subventia primita si apoi profitul speculativ, atunci cand hotarasc vanzarea proprietatii (exit). Societatile de tip holding (family office) specializate in investitii agricole urmaresc in principal calitatea terenurilor, un grad mai mare de comasare, dar si frumusetea naturala a locatiilor. Profitul asteptat este moderat, achizitiile facute de acesti investitori fiind finantate cu excesul de resurse financiare provenite din profitul altor afaceri. Investitorii privati, de mai mici dimensiuni, inteleg oportunitatea de a investi in Romania, principala motivatie pentru cumpararea de teren fiind subventia agricola, profitabilitatea ridicata a culturilor si specularea ulterioara a pretului de teren", se mentioneaza in raportul de piata NAI Romania.

Prețul terenurilor agricole din România în 2019 s-a stabilizat, apreciază fermierii care consideră în continuare că investiția în suprafețe îi ajută să își consolideze exploatațiile. Agroiinteligența - AGROINTEL.RO a analizat piața terenurilor agricole din România și vă spune care sunt cele mai valoroase suprafețe la acest moment. Am discutat cu agricultorii care au achiziționat terenuri în ultima perioadă și am aflat care sunt județele unde prețul unui hectar de teren a depășit pragul de 10.000 de euro. Informațiile publicate de Agroiinteligența - AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Cât costă un hectar de teren conform INS: 5.128 de euro

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.

Prețul terenurilor agricole nu a mai cunoscut fluctuații importante în ultimul an, deși tendința generală este de creștere în toate județele, mai accentuată în cele considerate cu profil agricol. Cel mai scump teren agricol din România este cel din județele Timiș și Arad, la acest moment. Prețul cel

mai mare pentru terenuri este de 10.000 de euro la hectar. 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 le hectar.

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.

”După cum văd eu vânzările de teren în România au cam stagnat. Ce a fost de vândut s-a vândut, iar acum pe ici pe colo unii mai revând terenurile pe care le-au cumpărat. Cel puțin în zona unde activez eu chiar urmăresc chestiunea asta a vânzării terenurilor și vreau să spun că nu mai sunt solicitări pentru a vinde așa cum erau în anii anteriori. Deci încă o dată spun că cine a avut de vândut a vândut, iar acum marea majoritate care vinde sunt din cei care revând terenurile și există și o mică parte a celor care vând din anumite motive, fie că vor să-și facă o altfel de afacere sau cine știe, însă aceștia sunt mult mai puțini”, ne-a declarat Gheorghe Albu, șeful interimar al LAPAR.

Prețul unui hectar de teren arabil în Constanța, acolo unde activează inginerul Albu ca și fermier, pornește de la 4.000-5.000 de euro și ajunge până la 8.000 de euro.

Prețul terenurilor agricole în România. Analiză pe județe

Iată situația prețurilor pe hectar conform datelor prezentate de compania Agricovert la începutul anului trecut:

Preț teren agricol în Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Gorj și Mehedinți: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar;

3.2.1. Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori si al versatilității).

Pentru proprietățile de tip teren agricol din zonele analizate cererea se manifesta în special din partea a doua entități majore si anume :

- a) Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculativ.
- b) De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se evidentiaza o directie clara a societatilor comerciale romanesti sau straine care investesc masiv in Romania, ponderea cea mai mare fiind reprezentata de investitorii straini. Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula acesti investitorii achzitioneaza terenurile agricole direct de la tarani la preturi foarte mici, le

inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

La nivelul judetului Prahova si ale altor judete din aceasta parte a tarii, apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole.

Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine vor investi in acest segment, constiente de fondurile ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu. Agricultura din Romania mai trebuie sa absoarba 550 de milioane de euro din cele 1,5 miliarde de euro alocate prin programul SAPARD.

Cu toate acestea criza financiara la nivel mondial care s-a resimtit in Europa si Romania incepand cu al treilea trimestru al anului 2008 a determinat o scadere a cererii solvabile atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibili investitoari cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Cererea provine in mare parte din partea jucatorilor din zona industriala care sunt fie in proces de extindere a activitatii, fie in proces de relocare in vederea asigurarii unor conditii de dotare tehnico - utilitare superioare celor existente sau in incercarea de reducere a costurilor.

3.2.2. Oferta

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare in judetul Prahova este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii si mici (pana in 50 ha) si terenuri mari (peste 50 ha).

Proprietarii se impart in trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri agricole in special in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara si utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii.

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societatii, ele fiind achizitionate in vederea realizarii unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes. Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare suprafete mai

mari de teren. Acestia achizitioneaza terenuri direct de la tarani sau de la intermediari, le comaseaza si le vand ulterior investitorilor straini care vin sa investeasca in Romania.

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicata a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 - 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 6 - 9 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor si de pozitionare.

Oferta provine in mare parte din partea jucatorilor din zona industrială care se rolocheaza din diferite motive si isi disponibilizeaza locatiile existente, fie din zona executarilor - insolventei pentru agentii economice care intampina dificultati financiare.

3.2.3. Echilibru

Spre deosebire de alte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

In ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de categoria de calitate, gradul de comasare, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzactiile sunt foarte putine si se refera la suprafete mici de teren achizitionate de producatorii agricoli existenti deja pe piata, terenurile achizitionate fiind situate cu precadere in zonele de interes ale acestora, zone in care acesti producatori agricoli lucreaza suprafete mari de teren iar prin aceste achizitii incearca sa isi mareasca gradul de comasare.

Un alt aspect ce trebuie mentionat in legatura cu piata imobiliara pe segmentul terenurilor agricole este acela ca majoritatea producatorilor

agricoli cultiva suprafețe mai mari de teren decât cele pe care le au în proprietate. Mai exact o parte din terenurile lucrate de marii producători agricoli sunt luate în arenda de la proprietarii lor, aceste terenuri situându-se de regulă în zonele în care producătorii agricoli au suprafețe mari de teren în proprietate și pe care le cultivă. Arenda care trebuie plătită de acești producători agricoli proprietarilor de terenuri poate fi plătită în două feluri și anume:

- sub formă de produse, în această situație plătitându-se în medie între 500 kg și 700 kg grâu/ha/an
- sub formă de numerar, în special în cazul proprietarilor persoane juridice, tarifele practicate în acest caz fiind foarte variate, începând de la 100 euro/ha/an și ajungând în unele cazuri la aproximativ 150 euro/ha/an.

Surse de informații

- Standardele de evaluare a bunurilor.
- Titlurile de proprietate și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.
- Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” editura IROVAL București și Indici de actualizare;
- Normativului P 135-1999;

Capitolul IV - Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Evaluarea unui teren liber sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate face prin sase metode (tehnici). Astfel, metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

1. Comparatia directa;
2. Extractia de pe piata;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduala;
5. Capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltarii.

Toate cele sase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unei proprietati care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit-studiată pentru cazul de față

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibilă legal - se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativel de constructii, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;

⇒ posibila fizic - implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica, accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze), conditii fizice;

⇒ fezabila financiar - implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) rezultand astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila;

maxim productiva - dintre toate utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii, in concordanta cu rata fructificarii capitalului, ceruta de piata pentru acea utilizare.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, spatiilor industriale, spatiilor de depozitare, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Astfel, în vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU | | | |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maxim productivă |
| Rezidențial | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Comercial | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Agicola | Da | Da | Da | Da |

Concluzia: cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea actuală și anume agricol, aceasta prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U.

⇒ 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).

4.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru evaluarea construcțiilor aflate în analiză au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții societății comerciale;
- inspecția spațiilor și verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate precum și determinarea unor elemente necesare pentru evaluare;
- discuții purtate cu proprietarii în vederea stabilirii vechimii lucrărilor de reparații sau reabilitare a unor elemente de structură, instalații sau finisaj, stadiile de execuție, precum și asupra altor aspecte de natură juridică sau economică care ar putea influența valoarea proprietății;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietății imobiliare.

Abordarea prin cost

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea*

prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. *Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru estimarea *valorii de piață* a unei construcții care se intenționează să se realizeze, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectuează de obicei prin abordarea prin comparații, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Evaluarea construcției

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată)

Având în vedere caracteristicile clădirii, evaluarea se poate realiza pe baza "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Cladiri rezidentiale" editura IROVAL București și Indici de actualizare.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție totală** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii acumulate**.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus*)
- **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.
- **Nu este cazul.**

Abordarea pe comparații

Aceasta metodă se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere și pentru construcții când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu proprietăți similare în zonă.

Elementele considerate în analiză sunt: aspecte legale în ceea ce privește dreptul de proprietate, caracteristicile fizice și funcționale, prețul, localizarea, utilizarea, cea mai bună utilizare, perspective de dezvoltare urbană, condiții de finanțare, condiții de vânzare, good-will, analiza vecinătății, timpul rezonabil de expunere la vânzare.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construibile, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

✓ *Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.*

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din ofertele publicate pe internet.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etaplele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona; analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

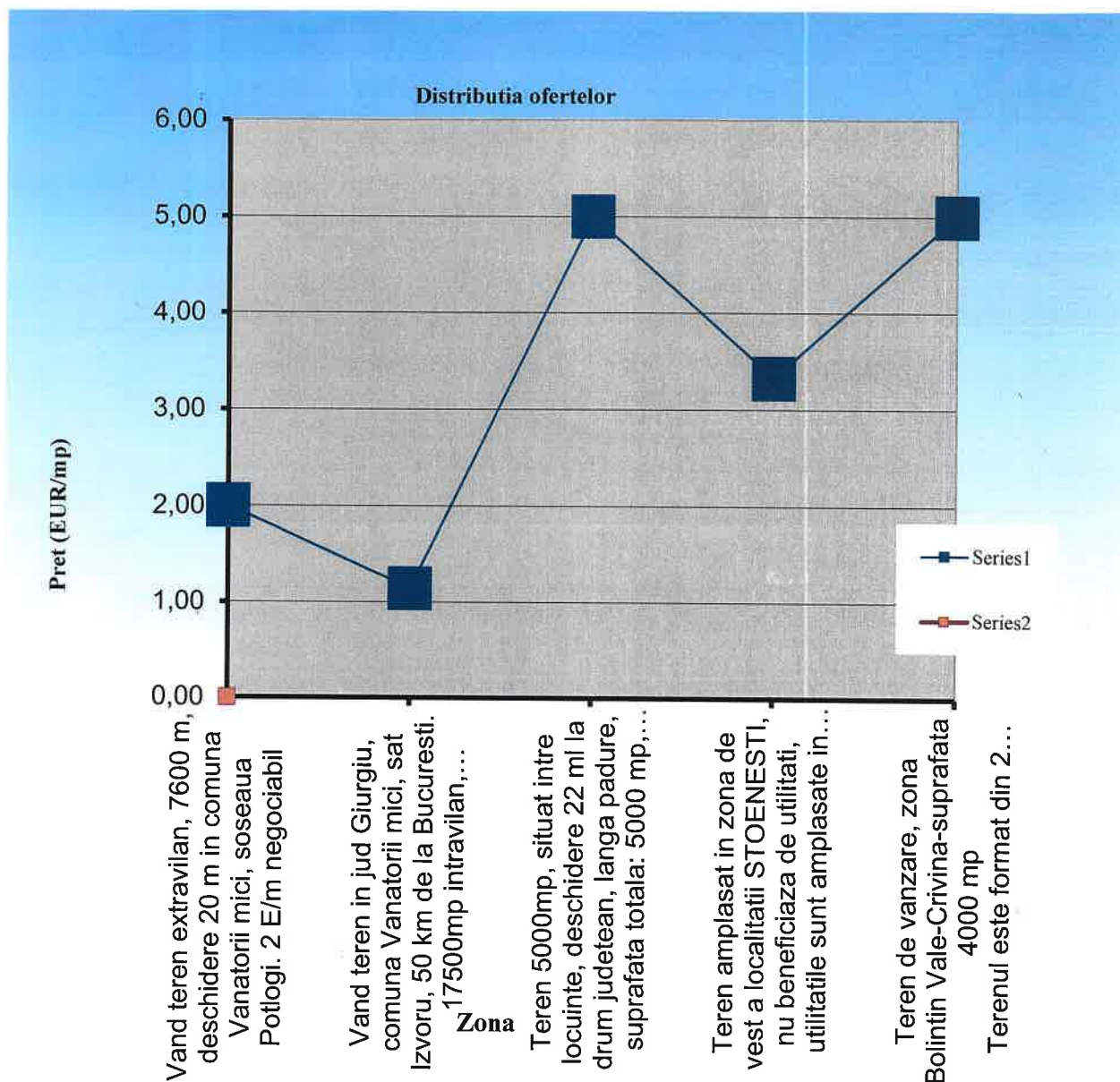
Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construite, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha

Comparabilele utilizate se regăsesc detaliat în anexele raportului de evaluare, precum și schematizat în următorul tabel:

| Nr. crt. | zona GAISENI | Preț (EUR) | Suprafață (mp) | Sursa de informație | Data |
|----------|--|------------|----------------|---|------------|
| 1 | Vand teren extravilan, 7600 m, deschidere 20 m în comuna Vanătorii mici, soseaua Potlogi. 2 E/m negociabil | 2,00 | 7.600 | https://www.imoradar24.ro/anunturi/7600-mp-teren-vanzare-vanatorii-mici-32819906 | 09.08.2020 |
| 2 | Vand teren în jud Giurgiu, comuna Vanătorii mici, sat Izvoru, 50 km de la București. 17500mp intravilan, deschidere 30m pe aprox 500m. Toate actele în regulă. | 1,14 | 17.500 | https://www.imoradar24.ro/anunturi/17500-mp-teren-vanzare-izvoru-vanatorii-mici-32852459 | 10.08.2020 |
| 3 | Teren 5000mp, situat între locuințe, deschidere 22 ml la drum județean, lângă pădure, suprafața totală: 5000 mp, Front stradal: 22 m. | 5,00 | 5.000 | https://www.imoradar24.ro/anunturi/5000-mp-teren-vanzare-crevedia-mare-27208819 | 22.08.2020 |

| | | | | | |
|---|--|------|-------|---|------------|
| 4 | Teren amplasat in zona de vest a localitatii STOENESTI, nu beneficiaza de utilitati, utilitatile sunt amplasate in apropierea terenului. Pret negociabi. | 3,33 | 4.500 | https://www.imoradar24.ro/anunturi/4500-mp-teren-vanzare-stoenesti-floresti-stoenesti-31814954 | 22.08.2020 |
|---|--|------|-------|---|------------|



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 4) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;

- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A, C si E au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabilele B si D nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: comparabila C s-a justat negativ (-10%) pentru vecinatati superioare - rezidentiale fata de subiectul evaluarii;
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ -20% comparabilele A, C, D si E pentru suprafata mai mare, stiindu-se faptul ca odata cu cresterea suprafetei de teren, pretul scade
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari pozitive comparabilelor in functie de utilitatile trase la terenuri; s-a estimat un procent de 5% pentru utilitatile la gard si de 10% pentru utilitatile in apropiere
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor A si C pentru tipul drumului asfaltat
- Pentru **Deschidere la strada**: - s-au ajustat pozitiv +10% comparabilele pentru deschiderea la drum superioara fata de subiectele evaluate
- Pentru **CMBU**: s-au ajustat negativ -10% comparabilele B, C si D pentru utilizarea CMBU rezidentiala fata de subiectul evaluat
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila B** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 25.100 EUR, echivalent a 121.484 RON.

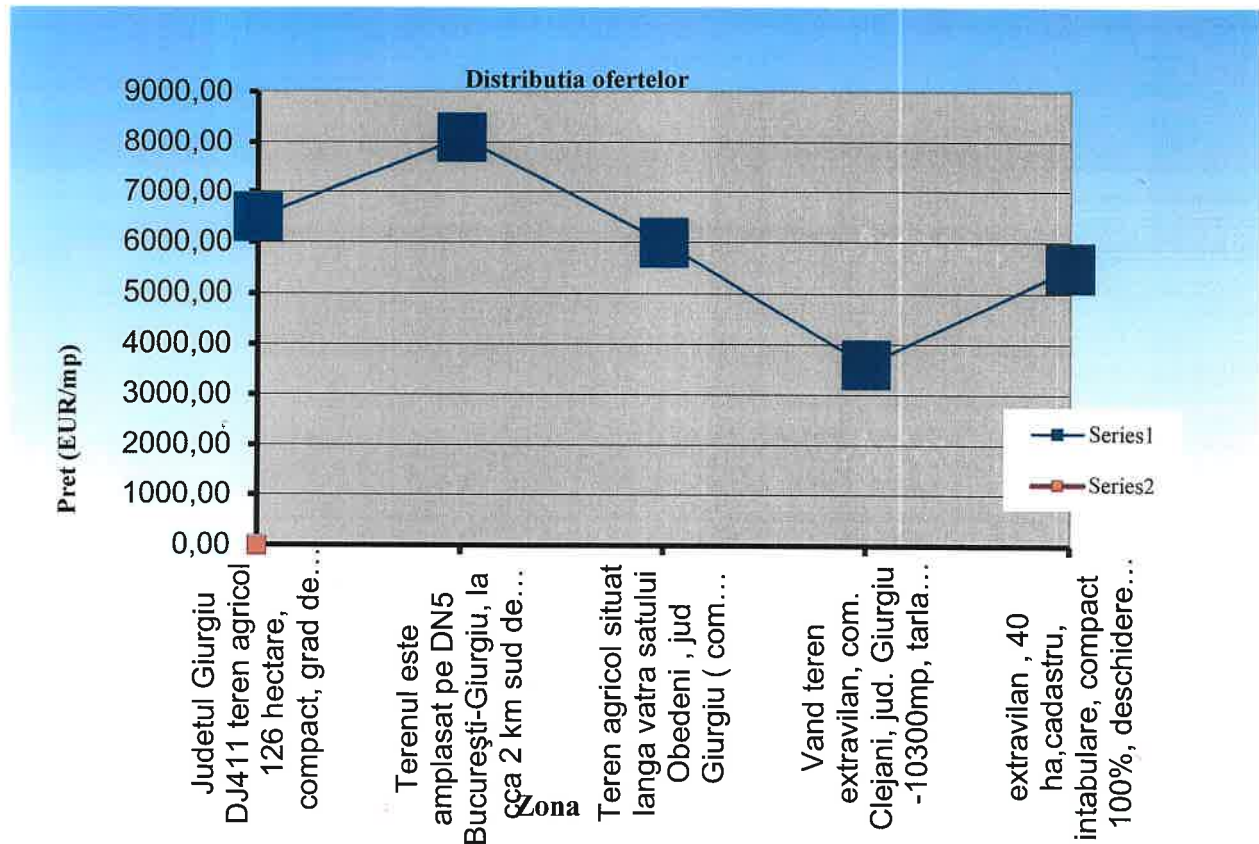
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

| Nr. crt. | zona GIURGIU | Preț (EUR) | Suprafață (HA) | Sursa de informatie | Data |
|----------|---|------------|----------------|---|------------|
| 1 | Judetul Giurgiu DJ411 teren agricol 126 hectare, compact, grad de comasare 90%, langa o retea de medie tensiune | 6500,00 | 126 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/bulbucata/teren-agricol-de-vanzare-X9841300I?lista=10954034 | 06.08.2020 |
| 2 | Terenul este amplasat pe DN5 București-Giurgiu, la cca 2 km sud de intersecția cu DJ603 ce leagă localitățile Naipu și Comana, la 25 km Sud de București, la aceeași distanță față de Giurgiu și la 5,5 km față de ieșirea din Localitatea Călugăreni. Teren în formă regulată, cu deschidere la DN5 București-Giurgiu - drum asfaltat și deschidere la drum de exploatare neamenajat (pământ). | 8100,00 | 0,91 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/mihai-bravu/teren-agricol-de-vanzare-X6Q113018?lista=10954034 | 07.08.2020 |
| 3 | Teren agricol situat langa vatra satului Obedeni , jud Giurgiu (com Bucsani). La 30 km fata de Bucuresti . Terenul se afla la 100 de metri de satul Anghelesti , Giurgiu . Accesul se face din DC191 . Toate actele de proprietate la zi . Arendat , beneficeaza de subventii APIA . | 6000,00 | 2,50 | https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-2-5-hectar-langa-vatra-satului-com-bucsani-giurgiu-IDdqM3U.html#9976351fc9 | 19.08.2020 |
| 4 | Vand teren extravilan, com. Clejani, jud. Giurgiu -10300mp, tarla 22, parcela 150/32 -5000mp, tarla 18, parcela 112/72 -4000mp, tarla 17, parcela 84/81 -5000mp, tarla 17, parcela 84/49 -2500mp, tarla 17, parcela 84/80 | 3600,00 | 2,68 | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-2-68ha-3600euro-haneg-clejani-giurgiu-IDdR1ou.html#9976351fc9 | 15.08.2020 |

Total: 26800mp - 2.68ha -
pret:
3600euro/ha(negociabil)
Nu are documentatie
cadastrala.



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 3) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau

apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.

- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A si B au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila D a fost ajustata pozitiv cu (+5%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila C si E nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: comparabilele nu s-au ajustat
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ comparabilele A (-15%) si E (-10%) pentru suprafata superioara compacta fata de subiectele evaluarii care sunt compuse din mai multe parcele
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor B si E pentru acces la drum asfaltat fata de subiectele evaluarii care au acces la drum de exploatare din pamant
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila C** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 5.100 EUR, echivalent a 24.684 RON.



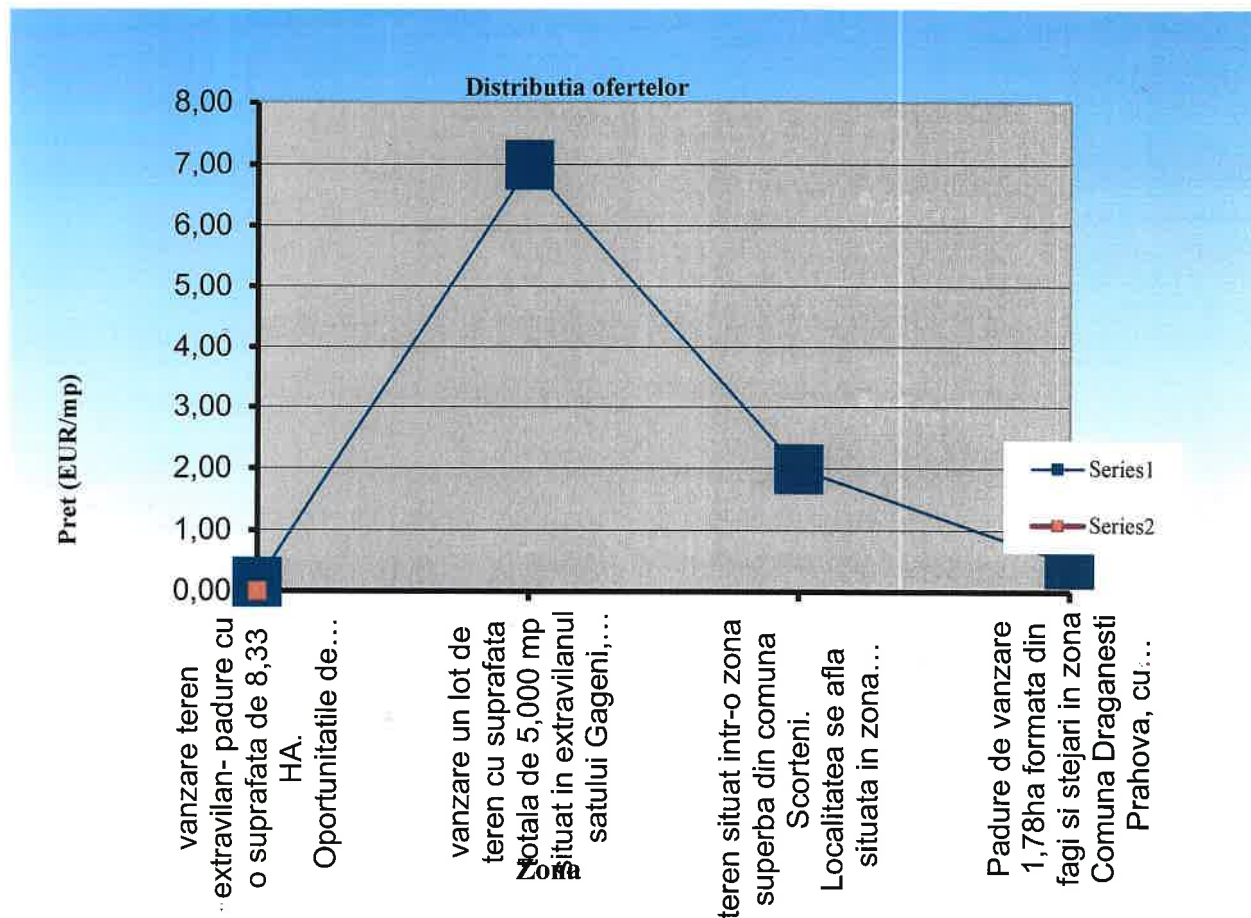
| | | |
|---|----------------------------------|----------------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha | Abordarea prin comparatii | |
| | Lei | Euro |
| | 2.611.740 | 539.616 |

| | | |
|---|----------------------------------|---------------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare | Abordarea prin comparatii | |
| | Lei | Euro |
| | 229.314 | 47.379 |

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

| Nr. crt. | zona COCORASTII MISLIH | Preț (EUR) | Suprafață (HA) | Sursa de informatie | Data |
|----------|--|------------|----------------|---|------------|
| 1 | vanzare teren extravilan-padure cu o suprafata de 8,33 HA. Oportunitatile de afacere sunt multiple: - camping turisti; - tabara de vara (activitati recreationale, in aer liber, pe timpul verii); - teren de vanatoare; | 0,15 | 83.330 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/baicoi/teren-padure-de-vanzare-XBCG1300P?lista=9591538 | 13.08.2020 |
| 2 | vanzare un lot de teren cu suprafata totala de 5,000 mp situat in extravilanul satului Gageni, Com. Paulesti, Jud. Prahova, situat la o distanta de circa 12 km de orasul Ploiesti. Zona unde este situat terenul este dezvoltata din punct de vedere imobiliar, utilitatile (gaz + electricitate) sunt in vecinatatea acestuia. | 7,00 | 5.000,00 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/gageni/teren-padure-de-vanzare-X9P80309F?lista=9591538 | 23.07.2020 |
| 3 | teren situat intr-o zona superba din comuna Scorteni. Localitatea se afla situata in zona subcarbatica, deluroasa, in vecinatatea paralelei 45 grade Nord si meridianul 26 grade Est, la o altitudine de aproximativ 350 metri. | 2,00 | 2.368,00 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/scorteni/teren-agricol-de-vanzare-XBCG1300L?lista=9591538 | 03.08.2020 |
| 4 | Padure de vanzare 1,78ha formata din fagi si stejari in zona Comuna Draganesti Prahova, cu deschidere la strada asfaltata de 32,49 ml. Pretul este de 8500 euro usor negociabil. | 0,48 | 17.800,00 | https://www.storia.ro/oferta/padure-de-vanzare-in-zona-comuna-draganesti-prahova-ID5b4s.html | 19.08.2020 |



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 5) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -20% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A si B au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii.

Comparabila C a fost ajustata pozitiv cu (+10%) pentru localizare inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila D nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii

- Pentru **Vecinatati**: comparabilele nu s-au ajustat
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat pozitiv comparabilele A (+50%), B(+10%) si D (+20%) pentru suprafata superioara compacta fata de subiectele evaluarii care sunt compuse din mai multe parcele
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilei C pentru acces la drum asfaltat fata de subiectele evaluarii care au acces la drum de exploatare din pamant
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila D** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 0,46 EUR/mp, echivalent a 2,23 RON/mp

| | | |
|--|---------------------------|---------|
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha | Abordarea prin comparatii | |
| | Lei | Euro |
| | 498.322 | 102.959 |

Abordarea prin venit

In cadrul acestui raport, in estimarea valorilor constructiilor s-a tinut cont si de randamentul pe care l-ar putea avea un activ in cazul obtinerii unor venituri din inchiriere.

Valoarea de randament (*capitalizarea veniturilor*), asa cum se va evidenta in cele ce urmeaza, este mai mica decat cea obtinuta prin cost.

Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obtinuta pe piata pentru active similare, de catre un proprietar mediu.

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizarii directe este:

$$V_{cd} = VNE/c$$

unde:

VNE = venitul net din exploatare (anual)

c = rata de capitalizare

In cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- * determinarea venitului net din exploatare - in cazul nostru câștigul disponibil prin închirierea proprietății
- * stabilirea ratei de capitalizare (c)

Pentru a estima valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare este necesara analiza pieței specifice si extragerea, interpretate si asimilarea informațiilor privind tranzacții cu proprietăți comparabile. Analiza urmărește estimarea cu un grad cat mai mic de abatere a unei *durii potențiale* si a ratei de capitalizare aferente, astfel *meat* valoarea sa fie cat mai fundamentata.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor operaționale, inainte de scăderea amortizării si a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala. In unele cazuri venitul net poate reprezenta o suma anuala repetabila mai mulți ani (venitul este constant). In alte cazuri venitul net poate fi considerat nivelul inițial (aferent primului an de investiție) care se așteaptă sa evolueze dupa o schema fixa (de exemplu la o rata anuala de creștere constanta).

Luând in considerare elementele prezentate se pot estima veniturile brute potențiale (la gradele de utilizare considerate ale construcțiilor) si brute efective (la un grad de utilizare dat de piața potențiala), cheltuielile de exploatare si venitul net din exploatare rezultat prin deducerea cheltuielilor din venitul brut efectiv:

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței fata de evoluția inflației in viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat in trecut de proprietăți similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității ($\text{profit brut} / \text{capital investit} * 100$) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative deplasament.

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizează un profit constant, atat profitul cat si rata de actualizare trebuie exprimate in termeni reali (fara includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliara privind tranzacții (mefurieri, vinzari, cumpărări) încheiate. Daca aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adaugă o prima de risc.

Nu s-a utilizat.

8. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

➤ Adecvarea

Prin acest criteriu evaluatorul judeca cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și valabilitatea pieței.

➤ Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse comparabilelor utilizate.

➤ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța unei metode. Ambele criterii trebuie studiate însă în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o tranzacție/ofertă comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, pentru valoarea proprietăților se propune valoarea estimată prin metoda bazată pe comparații pentru terenuri, deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unor astfel de proprietăți, toate cele trei criterii fiind îndeplinite.

| | | |
|---|---------------------------|----------------|
| BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha | Valoarea de piață propusă | |
| | Lei | Euro |
| | 121.484 | 25.100 |
| Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 105,807 ha | Valoarea de piață propusă | |
| | Lei | Euro |
| | 2.611.740 | 539.616 |
| Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 9,29 ha - promisiune de vânzare | Valoarea de piață propusă | |
| | Lei | Euro |
| | 229.314 | 47.379 |
| Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Cocorastii Mislii, județ Prahova în suprafața de 22,3824 ha | Valoarea de piață propusă | |
| | Lei | Euro |
| | 498.322 | 102.959 |
| TOTAL GENERAL | 3.460.861 | 715.054 |

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotation inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele mentionate mai sus si de conditiile actuale ale pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:



| | | |
|--|------------------------------------|----------------|
| BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 91.113 | 18.825 |
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 105,807 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 1.958.805 | 404.712 |
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 9,29 ha - promisiune de vanzare | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 171.986 | 35.534 |
| Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislui, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha | Valoarea de vanzare fortata | |
| | Lei | Euro |
| | 373.742 | 77.219 |
| TOTAL GENERAL | 2.595.646 | 536.290 |

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile sunt evaluate in ipoteza "liber de sarcini si intabulate"**
- ✓ **In centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozitiile decrise in centralizator - promisiune de vanzare, evaluatorul nu a primit documentele de proprietate (contracte, sentinte, documentatii cadastrale, incheieri si extrase C.F.) Evaluarea s-a facut in ipoteza in care aceste terenuri sunt in proprietate deplina TEHNOLOGICA RADION S.R.L.; Aceste terenuri sunt doar pe baza de chitanta cu promisiune de vanzare cumparare;**
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8400 LEI
- ✓ **Data evaluării: 24.08.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

**Evaluator Autorizat
Pescu Mihai**

