

808 / 10.12.2014

## Sinteza raportului de evaluare terenuri agricole

**situate in extravilanul localitatilor Zerind, Misca, Socodor, Zerindul Mic, Satu Nou, Avram Iancu, Vanatori, Iermata Neagra, judetul Arad**

**Proprietar: SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla**

**Solicitant: SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla**

**Destinatar: SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **DARIAN DRS SA**, al clientului **SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla**

- Decembrie 2014 -

Către: SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla

**Stimați domni, stimate doamne,**

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara „terenuri arabile extravilane” in suprafata totala de 119.77 ha formate din parcele cu suprafete intre 0,04-5,9 ha.

Proprietatile care fac obiectul acestei evaluari sunt amplasate in partea de nord a judetului Arad, in extravilanul localitatilor Zerind, Misca, Socodor, Zerindul Mic, Satu Nou, Avram Iancu, Vanatori, Iermata Neagra.

Terenurile care fac obiectul acestei evaluari au destinatie agricola, cea mai mare parte din aceste terenuri fiind cultivate, conform declaratiilor proprietarilor in proportie de aproximativ 95%. La momentul inspectiei s-a constatat ca accesul la parcelele de teren se face din drumuri de exploatare de pamant.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru care nu se incadreaza in “Cadrul General” al Standardelor de Evaluare:

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza contractelor de achizitie in care SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla are calitate de cumparator. Sub acest aspect juridic, obiectele contractelor de vanzare-cumparare sunt mentionate atat “la CF” cat si “la titlu de proprietate” iar SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla este proprietar. Din informatiile clientului parcelele “la titlu” sunt in curs de intabulare, ipoteza de lucru care sta la baza evaluarii fiind cea conform careia toate parcelele sunt “la CF”.

- pentru parcelele de teren aflate in extravilanul localitatilor Avram Iancu si Ant cu suprafata totala de 23,41 ha, identificarea juridica s-a efectuat pe baza extraselor CF aferente fiecarei parcele in parte. Aceste parcele reprezinta obiectul majorarii capitalului social al SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla fiind aport in natura. Conform Actului Aditional la Contractul de societate actualizat al Societatii Simple PROAGRO CAPITAL nr. 2403/02.07.2013 cu încheierea de autentificare nr. 5761/10.12.2014, predarea posesiei asupra imobilelor ce fac obiectul aportului in natura s-a facut anterior autentificarii actului aditional mentionat.

- conform informatiilor primite din partea clientului, pentru parcelele de teren aflate in extravilanul localitatii Iermata Neagra, cu nr.cad. 91/5/9, 216/3/1, 91/5/10, 91/8/8, 200/45, SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla detine o cota de 2/3 din dreptul de proprietate.

- avand ca baza de pornire planul cu amplasarea parcelelor de teren in teritoriu, evaluatorul a considerat ca terenurile arabile supuse evaluarii au un grad al comasarii de sub 40%. De asemenea s-a avut in vedere faptul ca parcelele de teren subiect fac parte dintr-un pachet mare de terenuri tranzactionabile cu suprafata totala de aprox. 1.500 hectare.

**Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care datele trimise de catre client sunt adevarate, corespund cu cele de pe teren si cu cele din contractele de achizitie, iar parcele sunt intabulate (la CF). Evaluatorul a avut la dispozitie si a analizat contractele de achizitie pentru parcelele de teren arabil in care SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla are calitate de cumparator si extrasele CF ale parcelelor de teren care fac obiectul majorarii capitalului social al SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla.**

Zona in care sunt situate terenurile este considerate o zona cu terenuri fertile, avand categoria de calitate intre II si III. Conform informatiilor detinute de evaluator, terenurile aflate in exploatarea societatii au categoria II-III de calitate. Evaluatorului i-a fost pus la dispozitie de catre client un studiu al calitatii solului insa acesta a fost considerat neconcludent iar valoarea estimata tine cont de calitatea solului din zona in care sunt incadrate terenurile arabile analizate.

Proprietatea are ca vecinatati parcele de teren liber avand aceasi destinatie (agricol).

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**1.892.600 LEI**  
**(echivalent 426.400 EUR)**

- ⇒ Valorile nu includ TVA
- ⇒ Cursul de schimb leu / EUR considerat este de 4,4386 RON/ 1 EURO

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare (SEV), recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,  
DARIAN DRS SA



## 1.1. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

**Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru care nu se incadreaza in "Cadrul General" al Standardelor de Evaluare:**

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza contractelor de achizitie in care SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla are calitate de cumparator. Sub acest aspect juridic, obiectele contractelor de vanzare-cumparare sunt mentionate atat "la CF" cat si "la titlu de proprietate" iar SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla este proprietar. Din informatiile clientului parcelele "la titlu" sunt in curs de intabulare, ipoteza de lucru care sta la baza evaluarii fiind cea conform careia toate parcelele sunt "la CF".
- pentru parcelele de teren aflate in extravilanul localitatilor Avram Iancu si Ant cu suprafata totala de 23,41 ha, identificarea juridica s-a efectuat pe baza extraselor CF aferente fiecarei parcele in parte. Aceste parcele reprezinta obiectul majorarii capitalului social al SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla fiind aport in natura. Conform Actului Aditional la Contractul de societate actualizat al Societatii Simple PROAGRO CAPITAL nr. 2403/02.07.2013 cu incheierea de autentificare nr. 5761/10.12.2014, predarea posesiei asupra imobilelor ce fac obiectul aportului in natura s-a facut anterior autentificarii actului aditional mentionat.
- conform informatiilor primite din partea clientului, pentru parcelele de teren aflate in extravilanul localitatii Iermata Neagra, cu nr.cad. 91/5/9, 216/3/1, 91/5/10, 91/8/8, 200/45, SC PROAGRO CAPITAL Societate Simpla detine o cota de 2/3 din dreptul de proprietate.
- avand ca baza de pornire planul cu amplasarea parcelelor de teren in teritoriu, evaluatorul a considerat ca terenurile arabile supuse evaluarii au un grad al comasarii de sub 40%. De asemenea s-a avut in vedere faptul ca parcelele de teren subiect fac parte dintr-un pachet mare de terenuri tranzactionabile cu suprafata totala de aprox. 1.500 hectare.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardelor de Evaluare, editia 2014.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR.

ANDREI GOMAN

Evaluator autorizat - proprietăți imobiliare

Evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

