

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: teren intravilan ocupat cu constructiile altui proprietar.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **01.12.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4412 RON/EUR.

Scopul evaluarii: Vanzarea bunurilor in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

Tipul si definirea valorii raportate: Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.

Valoarea de piata este definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Lichidarea judiciara se desfasoara in conditii de *vanzare fortata*, situatie în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu are o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață.

Rezultatele evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea terenului cu nr. cadastral 1452 situat in intravilanul loc. Fetesti, jud. Ialomita (Punct fix Borcea 1) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A. este de 20.830 lei, la data de referinta 01.12.2013.

Clauza de nepublicare:

Se interzice publicarea integrala sau partiala a prezentului raport, precum si a oricarei referinte sau valori incluse in raport, sau a numelui si afilierii profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Declaratie de confidentialitate:

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluatorul S.C. VALOR S.A., pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A., precum si pentru consultantii acestora. Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in afara celor mentionate mai sus.

5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verificador. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in acest raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- Consimtamentul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA TERENULUI

Teren intravilan curti constructii cu suprafata de 1.174 mp, situat in loc. Fetesti, jud. Ialomita si identificat prin nr. cadastral 1452.

Pe teren este edificata o constructie speciala (statie control presiune) care nu face obiectul prezentei evaluari fiind in proprietatea Statului Roman.

Vecinatati ale amplasamentului :

La Nord – S.C. CONPET S.A. Ploiesti

La Est – Primaria Fetesti

La Sud – Primaria Fetesti

La Vest – Primaria Fetesti / S.C. CONPET S.A. Ploiesti

Anexat se mai prezinta :

Anexa 1 – Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului;

Anexa 2 – Memoriu tehnic;

Anexa 3 – Plan de amplasament si delimitare;

Anexa 4 - Vedere satelitara;

7. EVALUAREA TERENULUI

Abordarea prin comparatii directe de piata prin metoda pe perechi de date

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparatie cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este de preferat sa se coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Daca preturile s-au schimbat rapid in ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea. Cele mai multe loturi au o suprafata optima, insa daca suprafata e prea mare, valoarea terenului existent in plus are tendinta sa se reduca foarte puternic.

Pentru scopul prezentei evaluari au fost selectate urmatoarele referinte de piata din publicatii de specialitate :

Localizare	Drept de proprietate	Suprafata (mp)	Valoare unitara (EUR/mp)
Fetesti intravilan	Presupus deplin	5.000	8
Fetesti intravilan	Presupus deplin	8.300	10

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		8 EUR	10 EUR
ELEMENTE			
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		8	10
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		8	10
3. Suprafata (mp)	1.173	5.000	8.300
Corectie		- 10% (- 0,80 EUR)	- 15% (- 1,50 EUR)
Valoare corectata		7,20	8,50
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Dec. 2013	Recent	Recent
Corectie		0	0
Valoare corectata		7,20	8,50
5. Restrictii legale	Grevat de constructia altui proprietar	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		- 30% (- 2,40 EUR)	- 30% (- 3,00 EUR)
Valoare corectata		4,80	5,50
6. Localizare - zonare	Fetesti	Superior	Superior
Corectie		- 10% (- 0,80 EUR)	- 15% (- 1,50 EUR)
Valoare corectata		4	4
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	4
8. Acces la proprietate	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	4
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		4 EUR	6 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE:		50%	60%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren}		4 EUR / mp	

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 1 (50%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 4 EUR/mp.

In aceste conditii, valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

4 EUR/mp x 1.173 mp = cca. **4.690 EUR** echivalenta cu **20.830 RON** (valori rotunjite),
la data de referinta a evaluarii (01.12.2013).

In continuare se prezinta cele 2 comparabile utilizate in evaluarea prin comparatii de piata :

Comparabila 1

Intravilan Fetești gara, zona: în spatele fabricii de conserve.

8 €
Negociabil

Adaugat La 20:11, 29 Noiembrie 2013, (Numar anunt: 2410057)

imi place 1 Tweet 0 +1 0



Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **5 000 m²**

VAND TEREN (sau schimb).FETESTI GAR4.5000 m2 intravilan, in spatele fabricii de conserve. La numar 3 minute pe jos de parcul mare si 5 min de Ecomarket. Se poate vinde si in loturi.

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

07x xxx xxx
Arata numarul de telefon

Fetesti, Fabrica de conserve.
Vezi pe harta

gigi soare
Pe site din mai 2011
Anunturile utilizatorului

Ti poate fi util
Modifica

Teren intravilan Fetesti

Fetesti Adaugat La 00:26 28 Noiembrie 2013 Numar anunt: 12165489

[Imu place](#) [Tweet](#) [G+](#) [e](#)



10 €

negociabil

Contacteaza vanzatorul:

07xx xxx xxx
Aata numarul de telefon

Fetesti
Vezi pe harta

Justin

Pe site din mar 2013
Anunturile utilizatorului

Tipareste

Modifica

[> Adauga comentariu](#)

Oferit de:
Proprietar

Suprafata:
8 300 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Propietar, vand teren intravilan in Fetesti-gara, Jud. Ialomita. Suprafata 8300 mp (10,7x80m), situat langa parc-stadion. Pret 10 Eur/mp, parcelabil, minim 1000 mp, pentru suprafete mai mari, pretul este negociabil. Are cadastru si intabulare. Exista deja doua parcele cadastrale disponibile urgent:
200mp - 2800Eur
250mp - 3500Eur

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii terenului cu nr. cadastral 1452 situat in intravilanul loc. Fetesti, jud. Ialomita, (Punct fix Borcea 1) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel, la data de referinta 01.12.2013 :

Componenta imobiliara	Suprafata (mp)	Valoare evaluata unitara (EUR/mp)	Valoare evaluata totala (LEI)	Mentuni
Teren intravilan – Borcea 1	1.173	4	20.832	

*

Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

*