

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: teren intravilan izolat.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 31.12.2013, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4847 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 110 situat pe teritoriul administrativ Poarta Alba, jud. Constanta (Punct fix Dorobantul) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A. este de 7.510 lei, la data de referinta 31.12.2013.

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.
- Consimtamantul 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 izolat curti constructii, situat in zona periferica a localitatii Poarta Alba si identificat prin nr. cadastral 110 avand urmatoarele categorii de folosinta si suprafete :

| Categoria de folosinta | Suprafata (mp) |
|-------------------------------|-----------------------|
| Curti Constructii | 807,52 |
| Arabil | 2.153,95 |
| TOTAL | 2.961,47 |

Pe terenul cu destinatie CC sunt edificate o serie de constructii care nu fac obiectul prezentei evaluari fiind in proprietatea Statului Roman.

Anexat se mai prezinta :

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

Anexa 2 – Memoriu tehnic;

Anexa 3 – Bilant teritorial;

Anexa 4 – Fisa bunului imobil;

Anexa 5 - Vedere satelitara;

7. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului cu destinatie curti-constructii

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) |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Poarta Alba | Presupus deplin | 800 | 6 |
| Poarta Alba | Presupus deplin | 1.000 | 12 |

| Elemente de comp. | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 |
|---|--|--------------------|--------------------|
| Valoare unitara (EUR) | | 6 EUR | 12 EUR |
| ELEMENTE | | | |
| 1. Drept de proprietate | - | Presupus deplin | Presupus deplin |
| Corectie | | 0 | 0 |
| Valoare corectata | | 6 | 12 |
| 2. Conditii de finantare | - | Necunoscut | Necunoscut |
| Corectie | | 0 | 0 |
| Valoare corectata | | 6 | 12 |
| 3. Suprafata (mp) | 807 | 800 | 1.000 |
| Corectie | | 0 | -5% (-0,60) |
| Valoare corectata | | 6 | 11,40 |
| 4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.) | Dec. 2013 | 2011 | 2013 |
| Corectie | | -5% (-0,50 EUR) | 0 |
| Valoare corectata | | 5,50 | 11,40 |
| 5. Restrictii legale | Grevat de constructiile altui proprietar | Presupus nu | Presupus nu |
| Corectie | | - 30% (- 1,80 EUR) | - 30% (- 3,60 EUR) |
| Valoare corectata | | 3,70 | 7,80 |
| 6. Localizare - zonare | - | Superior | Superior |
| Corectie | | 30% (- 1,80 EUR) | - 30% (- 3,60 EUR) |
| Valoare corectata | | 1,90 | 4,20 |
| 7. Utilitati | - | Similar | Superior |
| Corectie | | 0 | - 5% (- 0,60 EUR) |
| Valoare corectata | | 1,90 | 3,60 |
| 8. Acces la proprietate | - | Superior | Superior |
| Corectie | | -5% (-0,50 EUR) | - 10% (- 1,20 EUR) |
| Valoare corectata | | 1,40 | 2,40 |
| TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE: | | 4,60 EUR | 9 EUR |
| TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE: | | 70% | 75% |
| Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute) | | | |
| V_{teren unitara} (EUR/mp) (rotunjit) | 1,50 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 rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 1,50 EUR/mp.

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

1,50 EUR/mp x 807 mp = cca. **1.210 EUR** echivalenta cu **5.430 RON** (valori rotunjite),
la data de referinta a evaluarii (31.12.2013).

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

Comparabila 1



The screenshot shows a real estate advertisement on the website "Terenuri-de Vanzare.ro". The main heading is "5000 Euro € Poarta Alba". Below this, it specifies "Poarta Alba, Judetul Constanta". The property details are: "POARTA ALBA SUPRAFATA: 800 MP TIP TEREN: INTRAVILAN ZONA: IN SPATE LA PECC" and "Telefon: 0757257300". The publication date is "Data publicarii: 30/11/2011". There is a contact form with fields for name, email, phone, and city. A map on the right shows the location in Poarta Alba, Constanta County, near the "PARCUL GIULIA Maria Nela" and the "D25" road. The website has a Facebook logo and navigation buttons for buying and selling property.

VANZARI

[Garsoniere](#)
[Apartamente](#)
[Case](#)
[Vile](#)
[Birouri](#)
[Spatii Comerciale](#)
[Hale Industriale](#)
[Terenuri in intravilan](#)
[Terenuri in extravilan](#)
[Hoteluri](#)
[Pensiuni](#)

CAUTARE DUPA ID

INCHIRIERI

[Garsoniere](#)
[Apartamente](#)
[Case](#)
[Vile](#)
[Birouri](#)
[Spatii Comerciale](#)
[Hale Industriale](#)
[Terenuri in intravilan](#)
[Terenuri in extravilan](#)
[Hoteluri](#)
[Pensiuni](#)

SCHIMBURI

[Garsoniere](#)
[Apartamente](#)

Inacoi
Teren intravilan de vanzare in zona GALESU Poarta Alba
ID anunt: POTE10353

 Localizare: zona **GALESU** din **Poarta Alba** (Constanta)

 Anunt introdus la **09/12/2013** si actualizat la **12/12/2013**
Pret 12.000 € Pret/MP 12 €/mp

Proprietarul accepta negocierea pretului

Caracteristici

| | | | |
|-----------------------|------------|----------------|------|
| Suprafata: | 1 000 mp | Front stradal: | 24 m |
| Tip teren: | intravilan | La sosea: | da |
| Construcție pe teren: | nu | | |

Detalii anunt

SUPER OFERTA!!! Vand teren situat in Galesu, la 20 km (20 minute) de orasul Constanta. Terenul este intravilan, are utilitati la strada, este pretabil pentru complex case de vacanta, fiind pozitionat la strada principala are o deschidere de 24 metri si o vedere deosebita. Este situat intr- o zona foarte linistita, cu totul deosebita. Exista scoala, biserica si centre comerciale in imprejurimi. Mijloacele de transport in comun ce deservesc zona sunt microbuzele. Toate actele sunt in regula. Disponibilitate imediata. Pretul se mai poate negocia.

Utilitati

| | | | | | |
|-----------------|----------|-----------------|---|------------|----------|
| gaze | x | apa | ✓ | canalizare | x |
| curent trifazic | x | acces auto | ✓ | acces cfr | x |
| acces tir | x | curent electric | ✓ | | |

Imagini

Nu exista poze pentru acest anunt

Detalii contact
Coriax 97

Mircea cel Batran Nr. 7 (Zona Piata Ovidiu), Constanta (Constanta)

Evaluarea terenului cu destinatie agricola

Din analiza pietei actuale a terenurilor arabile rezulta urmatoarele concluzii principale:

- Preturile terenurilor arabile din Romania sunt de pana la cateva ori mai mici decat in unele tari din Europa (Danemarca, Spania, Luxemburg, Olanda), in functie de zona, gradul de comasare, calitatea solului si alti factori pedoclimatici.
- Pretul terenurilor agricole din Romania s-ar putea dubla, pe fondul liberalizarii accesului persoanelor straine la achizitionarea terenurilor, incepand cu anul 2014.
- Pretul mediu al terenurilor arabile din zona celui care face obiectul prezentei evaluari este echivalent cu cca. 2.150 EUR/ha (Anexa 6).

Evaluarea terenului prin capitalizarea venitului net din exploatarea agricola

Dupa cum rezulta din articolul de presa prezentat in Anexa 7, nivelul arendeii in anul 2013 este de cca. 600 kg/ha, echivalent cu 570 RON/ha, respectiv cca. 130 EUR/ha, la pretul actual al graului de la fermieri, de 950 RON/tona.

Evaluarea terenului prin aceasta abordare se face in urmatoarele ipoteze :

- Venitul net anual (dupa impozitare): $570 \text{ RON/ha} \times (1 - 16\%) \approx 480 \text{ RON/ha}$.
- Rata de capitalizare uzuala: 4% pe an, corespunzatoare termenului de recuperare a investitiei de 25 ani, echivalent cu durata de viata activa a unei persoane in agricultura.

Valoarea terenului evaluata prin aceasta metoda este :

$$480 \text{ RON/ha si an} / 4\% \text{ pe an} = 12.000 \text{ RON/ha,}$$

echivalenta cu:

$$12.000 \text{ RON/ha} / 4,4847 \text{ RON/EUR (31.12.2013)} \approx \mathbf{2.680 \text{ EUR/ha,}}$$

superior rezultatului analizei de piata actuale.

Concilierea valorilor evaluate

Valorile evaluate pentru teren prin cele doua metode se prezinta centralizat astfel :

| Metoda de evaluare | Valoarea evaluata (EUR/ha) | Mentiuni |
|--|----------------------------|----------|
| Analiza de piata | 2.150 | |
| Capitalizarea veniturii net din exploatarea agricola | 2.680 | |

In opinia evaluatorului, valoarea terenului care face obiectul prezentei evaluari este cel mai bine indicata de rezultatul inferior al analizei de piata, echivalent cu cca. 2.150 EUR/ha, respectiv valoarea totala:

$0,2154 \text{ ha} \times 2.150 \text{ EUR/ha} \times 4,4847 \text{ RON/EUR (31.12.2013)} = \mathbf{2.080 \text{ RON}}$ (valoare rotunjita).

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii terenului cu nr. cadastral 110 situat pe teritoriul administrativ Poarta Alba (Punct fix Dorobantul) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel, la data de referinta 31.12.2013 :

| Componenta imobiliara si categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Valoare evaluata unitara | Valoare evaluata totala (LEI) | Mentiuni |
|---|-----------------|--------------------------|-------------------------------|----------|
| Teren curti constructii | 807,52 | 1,50 EUR/mp | 5.430 | |
| Teren arabil | 2.153,95 | 2.150 EUR/ha | 2.080 | |
| TOTAL | 2.961,47 | - | 7.510 | |

*

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).

*