

#### 4. SINTEZA EVALUARII

##### Tipul bunurilor evaluate:

Teren intravilan, constructii si alte bunuri conform specificatiei de la capitolul 6.

##### Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 11.02.2013, la care cursul BNR a fost de 4,3998 lei/EUR respectiv 3,2874 lei/USD.

##### Scopul evaluarii:

Evaluarea bunurilor apartinand societatii comerciale debitoare *PETROTRANS S.A.* in scopul valorificarii acestora in procedura falimentului.

Pentru orice alt scop decat cel declarat, bunurile astfel evaluate pot avea o valoare diferita.

**Destinatarul evaluarii:** *Tribunalul Prahova*

##### Tipul valorilor 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.

##### Rezultatul evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, **valoarea de piata pentru lichidarea bunurilor S.C. PETROTRANS S.A., conform specificatiei din prezentul raport, este evaluata la suma de 273.560 RON (exclusiv TVA) la data de referinta 11.02.2013.**



**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., clientul S.C. PETROTRANS S.A., beneficiarul TRIBUNALUL PRAHOVA, 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 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.
- 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. DEFINIREA BUNURILOR

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, componenta bunurilor de evaluat este urmatoarea :

- Teren intravilan cu suprafata de cca. 29.468 mp si numarul cadastral provizoriu 502 conform planului de amplasament si delimitare a bunului imobil, situat in intravilanul comunei Traian, jud. Braila. Terenul are forma dreptunghiulara si este plan. Mentionam ca pe teren sunt edificate diverse constructii principale si constructii speciale in stare tehnica previzibila subsatisfacatoare. De asemenea, terenul este grevat de o serie de constructii ce se afla in proprietatea Statului Roman.

- Alte bunuri :

| Nr. inv.     | Denumire                  | Anul PIF | Valoare de inventar (lei) | Mentiuni |
|--------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| 10199        | Cladire atelier           | 1955     | 7.532,48                  |          |
| 10200        | Cladire administrativa    | 1955     | 5.845,36                  |          |
| 10209        | Cabina paza               | 1956     | 1.331,71                  |          |
| 10864        | Grup sanitar petrotrans   | 1996     | 2.270,63                  |          |
| 10229        | Gard petrotrans           | 1957     | 2.976,34                  |          |
| 10860        | Platforma betonata - alei | 1996     | 1.599,93                  |          |
| 20629        | Motopompa CM 150-500      | 1995     | 100,00                    |          |
| 30364        | Contor Voltex DN 50       | 2001     | 777,36                    |          |
| 30365        | Contor Voltex DN 50       | 2001     | 791,84                    |          |
| <b>TOTAL</b> |                           |          | <b>23.225,65</b>          |          |

## 7. EVALUAREA BUNURILOR

### 7.1 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 :

| <b>Localizare</b> | <b>Drept de proprietate</b> | <b>Conditii de piata</b> | <b>Suprafata (mp)</b> | <b>Valoare unitara (EUR/mp)</b> |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Comuna Traian     | Deplin                      | 2011                     | 3.000                 | 1,9                             |
| Comuna Traian     | Deplin                      | 2011                     | 5.324                 | 1.9                             |
| Comuna Traian     | Deplin                      | 2011                     | 1.000                 | 1,5                             |

| Elemente de comp.   | Subiect         | Comparabila 1      | Comparabila 2      | Comparabila 3      |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valoare unitara (EUR)   |                 | 1,90 EUR           | 1,90 EUR           | 1,50 EUR           |
| <b>ELEMENTE</b>   |                 |                    |                    |                    |
| <b>1. Drept de proprietate</b>  | -               | Deplin             | Deplin             | Deplin             |
| Corectie  |                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| Valoare corectata   |                 | 1,90               | 1,90               | 1,50               |
| <b>2. Conditii de finantare</b>   | -               | Necunoscut         | Necunoscut         | Necunoscut         |
| Corectie  |                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| Valoare corectata   |                 | 1,90               | 1,90               | 1,50               |
| <b>3. Suprafata (mp)</b>  | 29.468          | 3.000              | 5.324              | 1.000              |
| Corectie  |                 | - 30% (- 0,60 EUR) | - 20% (- 0,40 EUR) | - 30% (- 0,50 EUR) |
| Valoare corectata   |                 | 1,30               | 1,50               | 1                  |
| <b>4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)</b>                                       | Feb. 2013       | 2011               | 2011               | 2011               |
| Corectie  |                 | - 10% (- 0,20 EUR) | - 10% (- 0,20 EUR) | - 10% (- 0,20 EUR) |
| Valoare corectata   |                 | 1,10               | 1,30               | 0,80               |
| <b>5. Restrictii legale</b>   | -               | Necunoscut         | Necunoscut         | Necunoscut         |
| Corectie  |                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| Valoare corectata   |                 | 1,10               | 1,30               | 0,80               |
| <b>6. Localizare - zonare</b>   | Traian          | Similar            | Similar            | Similar            |
| Corectie  |                 | 0                  | 0                  |                    |
| Valoare corectata   |                 | 1,10               | 1,30               | 0,80               |
| <b>7. Utilitati</b>   | -               | Similar            | Inferior           | Similar            |
| Corectie  |                 | 0                  | + 10% (+ 0,20 EUR) | 0                  |
| Valoare corectata   |                 | 1,10               | 1,50               | 0,80               |
| <b>8. Acces la proprietate</b>  | -               | Inferior           | Similar            | Inferior           |
| Corectie  |                 | - 10% (- 0,20 EUR) | 0                  | - 10% (- 0,20 EUR) |
| Valoare corectata   |                 | 0,90               | 1,50               | 0,90               |
| <b>TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:</b>   |                 | 1 EUR              | 0,80 EUR           | 0,70 EUR           |
| <b>TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE</b>   |                 | 50%                | 40%                | 50%                |
| Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute) |                 |                    |                    |                    |
| $V_{\text{teren}}$  | <b>1,50 EUR</b> |                    |                    |                    |

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 2 (40%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 1,50 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

1,50 EUR/mp x 29.468 mp = **44.200 EUR** echivalenta cu **194.500 RON** (valori rotunjite),  
la data de referinta a evaluarii (11.02.2013).

| Comparabila 1      | <p>Valabil inca 5 zile</p> <p>vand teren intravilan in comuna Traian, judetul Braila, 3000 mp, 2 deschideri, utilitati la poarta. Zona linistita, strada pietruita in curs de asfaltare. Pretul 25. 000lei cu posibilitate plata in rate. Excelent casa de vacanta, microferma, livada, etc.</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Contact</th></tr></thead><tbody><tr><td>nireca.g@yahoo.com</td><td></td></tr><tr><td>Telefon:</td><td>0723043231</td></tr><tr><td>Judet:</td><td><b>Braila</b></td></tr><tr><td>Localitate:</td><td><b>Traian</b></td></tr><tr><td>Zona:</td><td><b>buna</b></td></tr><tr><td>Website:</td><td></td></tr><tr><td>Pret:</td><td><b>25000 RON</b></td></tr></tbody></table> <p><b>Vand teren intravilan</b> : vand teren braila, vand teren traian,</p>    | Contact |  | nireca.g@yahoo.com |  | Telefon: | 0723043231 | Judet: | <b>Braila</b> | Localitate: | <b>Traian</b> | Zona: | <b>buna</b> | Website: |  | Pret: | <b>25000 RON</b> |
|--------------------|--|---------|--|--------------------|--|----------|------------|--------|---------------|-------------|---------------|-------|-------------|----------|--|-------|------------------|
| Contact            |  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| nireca.g@yahoo.com |  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Telefon:           | 0723043231   |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Judet:             | <b>Braila</b>  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Localitate:        | <b>Traian</b>  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Zona:              | <b>buna</b>  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Website:           |  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Pret:              | <b>25000 RON</b>   |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Comparabila 2      | <h3>Vanzari Terenuri - Traian, judetul Braila</h3> <p>Vand teren intravilan, sat Silistraru com. Traian, suprafata 5.324 m.p., deschidere la drum de 78 metri, utilitati in zona, retea de apa in curs de executie.</p> <p>Pret: <b>10.000 EURO</b><br/><b>Traian, judetul Braila</b></p> <p>Publicat la 13.06.2011</p> <p><a href="#">Costel (P)</a><br/><a href="#">Vezi toate ofertele acestui utilizator</a><br/>Email: <a href="mailto:vand_teren_braila@yahoo.ro">vand_teren_braila@yahoo.ro</a><br/>Telefon: 0743401466</p> <ul style="list-style-type: none"><li><a href="#">Contacteaza proprietarul</a></li><li><a href="#">Printare oferta</a></li><li><a href="#">Trimite unui prieten</a></li><li><a href="#">Adauga la favorite</a></li><li><a href="#">Sesizeaza neregula</a></li></ul> |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |
| Comparabila 3      | <h3>Vanzari Terenuri - Traian, judetul Braila</h3> <p>TRAIAN TEREN INTRAVILAN , UTILITATI IN ZONA, CURENT ELECTRIC SI APA. SUPRAFATA TEREN 1000MP , DESCHIDERE 20M. LOCALITATEA TRAIAN- SAT, STR. STADIONULUI NR. 78 . JUD. BRAILA. ( ID anunt: 3645972 )</p> <p>Pret: <b>6.500 LEI</b><br/><b>Traian, judetul Braila</b></p> <p>Publicat la 15.09.2011</p> <p>Telefon: 0744798385<br/>ID anunt: 3645972</p> <ul style="list-style-type: none"><li><a href="#">Printare oferta</a></li><li><a href="#">Trimite unui prieten</a></li><li><a href="#">Adauga la favorite</a></li><li><a href="#">Sesizeaza neregula</a></li></ul>  |         |  |                    |  |          |            |        |               |             |               |       |             |          |  |       |                  |

## 7.2 EVALUAREA CELORLALTE BUNURI

Evaluarea bunurilor s-a realizat prin abordarea pe costuri de inlocuire dupa cum urmeaza :

- Actualizarea valorilor de inventar a bunurilor s-a realizat prin multiplicarea valorilor de inventar cu coeficientii inflatiei valutare intre data raportarii si data inregistrarii acestora in evidenta contabila a societatii comerciale debitoare.
- Estimarea deprecierei cumulate ( $D_c$ ) prin cumpunerea urmatoilor factori :
  - *Deteriorare fizica* ( $D_f$ ) estimata in functie de starea tehnica efectiva a bunurilor constatata pe teren de catre reprezentantii evaluatorului precum si duratei normale de utilizare a fiecarui bun in parte;
  - *Depreciere economica* ( $D_e$ ) estimata la cota unitara de 30% pe baza conditiilor de vanzare fortata in prezentul proces de faliment al societatii debitoare majorata cu efectul negativ al situatiei economice actuale ;
  - *Depreciere tehnologica* ( $D_t$ ) estimata la cota variabila de 10% - 30% datorata nivelului tehnologic depasit al bunurilor (uzura morala) ;

Deprecierea valorica cumulata rezulta din formula:

$$D_c = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_e) \times (1 - D_t)$$

- Calcularea valorii evaluate prin corectarea valorii de inlocuire cu deprecierea cumulata ( $D_c$ ) stabilita pentru fiecare bun in parte conform relatiei :

$$V_{eval} = V_{act} \times (1 - D_c)$$

In aceste conditii, valoarea bunurilor (altele decat terenul) supuse evaluarii este de **79.060 lei** (exclusiv TVA) la data de referinta a evaluarii (11.02.2013).

Evaluarea detaliata a bunurilor se prezinta in **Anexa 1**.

\*



## 8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea bunurilor situate in comuna Traian, jud. Braila (statia de pompare), din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 11.02.2013 :

| Nr. inv.     | Denumire                  | Anul PIF | Valoare de inventar (lei) | Valoare evaluata (lei) (exclusiv TVA) | Mentiuni |
|--------------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------------------|----------|
| -            | Teren (29.468 mp)         | -        | -                         | 194.500                               |          |
| 10199        | Cladire atelier           | 1955     | 7.532,48                  | 26.100                                |          |
| 10200        | Cladire administrativa    | 1955     | 5.845,36                  | 20.250                                |          |
| 10209        | Cabina paza               | 1956     | 1.331,71                  | 4.800                                 |          |
| 10864        | Grup sanitar petrotrans   | 1996     | 2.270,63                  | 12.400                                |          |
| 10229        | Gard petrotrans           | 1957     | 2.976,34                  | 5.800                                 |          |
| 10860        | Platforma betonata - alei | 1996     | 1.599,93                  | 8.500                                 |          |
| 20629        | Motopompa CM 150-500      | 1995     | 100,00                    | 550                                   |          |
| 30364        | Contor Voltex DN 50       | 2001     | 777,36                    | 330                                   |          |
| 30365        | Contor Voltex DN 50       | 2001     | 791,84                    | 330                                   |          |
| <b>TOTAL</b> |                           |          | -                         | <b>273.560</b>                        |          |

\*

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).

\*

# **ANEXE**

EVALUAREA DETALIATA A BUNURILOR SITUATE IN COMUNA TRAIAN, JUD. BRAILA (STATIA DE POMPARE) APARTINAND  
S.C. PETROTRANS S.A.

LA DATA DE REFERINTA 11.02.2013

| Nr. Crt. | Denumire                                | Nr. Inv. | Anul PIF | Vechime | Valoare de inventar (lei) | Valoare actualizata (lei) | Df   | De          | Dt   | Dc          | Valoare evaluata (lei) | Mentiuni                       |
|----------|---|----------|----------|---------|---------------------------|---------------------------|------|-------------|------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| 1        | Teren (statie de pompare) 29.468 mp     | -        | -        | -       | -                         | -                         | -    | -           | -    | -           | 194.500                | Evaluare detaliata la cap. 7.1 |
|          | <b>Subtotal teren</b>                   |          |          |         |                           |                           |      |             |      |             | <b>194.500</b>         |                                |
| 2        | Cladire atelier                         | 10199    | 1955     | 58      | 7.532,48                  | 149.621                   | 0,64 | 0,30        | 0,30 | 0,83        | 26.100                 |                                |
| 3        | Cladire administrativa                  | 10200    | 1955     | 58      | 5.845,36                  | 116.109                   | 0,64 | 0,30        | 0,30 | 0,83        | 20.250                 |                                |
| 4        | Cabina paza                             | 10209    | 1956     | 57      | 1.331,71                  | 26.452                    | 0,63 | 0,30        | 0,30 | 0,82        | 4.800                  |                                |
| 5        | Grup sanitar petrotrans                 | 10864    | 1996     | 17      | 2.270,63                  | 24.220                    | 0,19 | 0,30        | 0,10 | 0,49        | 12.400                 |                                |
|          | <b>Subtotal constructii principale</b>  |          |          |         | <b>16.980,18</b>          | <b>316.402</b>            |      | <b>0,30</b> |      | <b>0,80</b> | <b>63.550</b>          |                                |
| 6        | Gard petrotrans                         | 10229    | 1957     | 56      | 2.976,34                  | 59.120                    | 0,80 | 0,30        | 0,30 | 0,90        | 5.800                  |                                |
| 7        | Platforma betonata - alei               | 10860    | 1996     | 17      | 1.599,93                  | 17.066                    | 0,21 | 0,30        | 0,10 | 0,50        | 8.500                  |                                |
|          | <b>Subtotal constructii speciale</b>    |          |          |         | <b>4.576,27</b>           | <b>76.186</b>             |      | <b>0,30</b> |      | <b>0,81</b> | <b>14.300</b>          |                                |
| 8        | Motopompa CM 150-500                    | 20629    | 1995     | 18      | 100,00                    | 1.617                     | 0,30 | 0,30        | 0,30 | 0,66        | 550                    |                                |
| 9        | Contor Voltex DN 50                     | 30364    | 2001     | 12      | 777,36                    | 879                       | 0,40 | 0,30        | 0,10 | 0,62        | 330                    |                                |
| 10       | Contor Voltex DN 50                     | 30365    | 2001     | 12      | 791,84                    | 896                       | 0,40 | 0,30        | 0,10 | 0,62        | 330                    |                                |
|          | <b>Subtotal echipamente tehnologice</b> |          |          |         | <b>1.669,20</b>           | <b>3.392</b>              |      | <b>0,30</b> |      | <b>0,64</b> | <b>1.210</b>           |                                |
|          | <b>TOTAL</b>                            |          |          |         |                           |                           |      |             |      |             | <b>273.500</b>         |                                |