

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate:

Teren extravilan (cu destinatie curti constructii) ocupat de constructiile altui proprietar.

Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 31.12.2013, la care cursul BNR a fost de 4,4847 lei/EUR.

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 imobilului cu nr. cadastral 138/2 situat in loc. Movila, jud. Ialomita, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., conform specificatiei din prezentul raport, este evaluata la suma de 9.100 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., 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 SI DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, proprietatea imobiliara supusa evaluarii consta in teren extravilan cu destinatie curti constructii in suprafata totala masurata de 1.192 mp.

Mentionam ca pe teren sunt edificate o serie de constructii ale altui proprietar conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 306/05.02.2001 anexat.

Incinta beneficiaza de utilitati: energie electrica si apa.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

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, inasa 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)
Movila - extravilan	Presupus deplin	10.000	2
Movila - intravilan	Presupus deplin	4.750	5

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		2 EUR	5 EUR
<u>ELEMENTE</u>			
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		2	5
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		2	5
3. Suprafata (mp)	1.192	10.000	4.750
Corectie		- 15% (- 0,30 EUR)	-10% (- 0,50 EUR)
Valoare corectata		1,70	4,50
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Dec. 2013	2012	2013
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,70	4,50
5. Restrictii legale	-	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,70	4,50
6. Localizare - zonare	Movila	Similar	Superior
Corectie		0	-10% (- 0,50 EUR)
Valoare corectata		1,70	4
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,70	4
8. Acces la proprietate	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,70	4
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		0,30 EUR	1 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		15%	20%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
$V_{\text{teren unitara (EUR/mp)}}$	1,70 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 (15%) rezultand o valoare unitara evaluata de 1,70 EUR/mp.

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

1,70 EUR/mp x 1.192 mp = cca. **2.030 EUR** echivalenta cu **9.100 LEI** (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

Anunturi imobiliare > Imobiliare Ialomita > Imobiliare Movila > Vanzari Terenuri Movila Ialomita

Vanzare Teren Movila , 2 €

05 Iulie 2012

 **Pret Vanzare:** 2 €

Suprafata Totala 10 m²

Telefon: 0723577754

Movila, ialomita - teren. suprafete: totala: 10 mp. - vand 10.000 mp teren extravilan situat in movila: parcela nr 7, tarla 118 asociatia serban.. pret pentru vanzare 2 euro

    **Hartă** | **Satelit**

Google

Date hartă ©2014 Google | [Condiții de utilizare](#)

Vanzare Teren Movila , 23750 €

18 Ianuarie 2013



Pret Vanzare: 23750 €

Suprafata Totala 4750 m²

Telefon: 0726489919

Movila - teren. suprafete: totala: 4750 mp. - movila teren 4750 mp intravilan deschidere 80 mp 35 km buc movila langa peris . pret pentru vanzare 23750 euro



Hartă Satelit



Google

Date hartă ©2014 Google Condiții de utilizare

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea imobilului cu nr. cadastral 138/2 situat in loc. Movila, jud. Ialomita, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 31.12.2013 :

Teren extravilan CC (S=1.192 mp) :

Valoare evaluata prin abordarea pe comparatii de piata : **9.100 RON.**



*

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;

*