

#### **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***

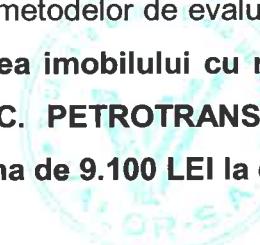
##### **Tipul valorilor raportate: *Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.***

*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 adevarat 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 in care un vanzator este obligat sa vandă și/sau nu are o perioadă de comercializare adevarată. Pretul obtinabil 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 parciala 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 terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asuma responsabilitatea făta de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse în acest raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piată, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, raman nemodificate în raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terță persoane, cu excepția situațiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare.
- Evaluatorul a fost de acord să-si asume realizarea misiunii incredintate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în 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 similar 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 selectionate urmatoarele referinte de piata din publicatii de specialitate :

<b>Localizare</b>	<b>Drept de proprietate</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Valoare unitara (EUR/mp)</b>
Movila - extravilan	Presupus deplin	10.000	2
Movila - intravilan	Presupus deplin	4.750	5

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

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

Anunțuri imobiliare > Imobiliare Ialomița > Imobiliare Movila > Vanzare Terenuri Movila Ialomița

**Vanzare Teren Movila , 2 €**

05 Iulie 2012

**Pret Vanzare:** 2 €

**Suprafata Totala** 10 m<sup>2</sup>

**Telefon:** 0723577754

Movila, ialomița - 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

A Google Map interface showing a location in Movila, Ialomița, Romania. It features a red marker at the location, a road sign indicating '212', and zoom controls (+/-). The map is set to 'Hartă' (Map) mode.

Date harta ©2014 Google Condiții de utilizare

## Vanzare Teren Movila , 23750 €

18 Ianuarie 2013



Pret Vanzare: 23750 €

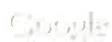
Suprafata Totala 4750 m<sup>2</sup>

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](#)



Date harta ©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. Ialomița, 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;

\*