

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate:

Teren intravilan ocupat de constructii demolabile/in stare de casare.

Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 01.06.2012, la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,4648 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.

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 PROPRIETATII IMOBILIARE

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, componenta proprietatii imobiliare este urmatoarea :

- Teren intravilan cu suprafata rezultata din masuratori de cca. 2.885 mp situat in jud. Giurgiu, localitatea Daia, Drumul Banului nr. 77, avand numar cadastral 81. Terenul are forma triunghiulara, este plan si are deschidere dubla la drum de pamant de cca. 77 m respectiv la drum pietruit de cca. 74 m. Mentionam ca in zona nu exista mijloace de transport in comun, scoli sau centre comerciale; nu beneficiaza de utilitati. De asemenea, precizam ca pe terenul supus evaluarii este edificata o constructie dupa cum urmeaza :

- *Constructie demolabila (cu denumirea de locuinta) avand suprafata construita la sol de cca. 94 mp in stare tehnica de ruina; se afla in proprietatea Statului Roman si nu face obiectul prezentei evaluari.*

*

In anexa 5 se prezinta o descriere fotografica a proprietatii imobiliare.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

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	Conditii de piata	Suprafata (mp)	Valoare unitara (EUR/mp)
Daia	Deplin	Iunie 2012	15.000	3,5
Daia	Deplin	Mai 2012	2.500	5

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		3,5 EUR	5 EUR
ELEMENTE			
1. Drept de proprietate	-	Deplin	Deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		3,5	5
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		3,5	5
3. Suprafata (mp)	2.885	15.000	2.500
Corectie		+ 10% (+ 0,5 EUR)	0
Valoare corectata		4	5
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Iunie. 2012	Recent	Recent
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	5
5. Restrictii legale	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	5
6. Localizare - zonare	Daia	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	5
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4	5
8. Acces la proprietate	-	Superior	Superior
Corectie		- 20% (- 1 EUR)	- 20% (- 1 EUR)
Valoare corectata		3	4
9. Ocupat cu constructii	DA	NU	NU
Corectie		- 20% (- 1 EUR)	- 20% (- 1 EUR)
Valoare corectata		2	3
10. Marja de legociere	-	-	-
Corectie		- 20% (- 1 EUR)	- 20% (- 1 EUR)
Valoare corectata		1	2
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		3,5 EUR	3 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		70%	60%
Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren}	2 EUR		

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 2 (60%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 2 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

2 EUR/mp x 2.885 mp = cca. **5.770 EUR** echivalenta cu **25.760 RON** (valori rotunjite), la data de referinta a evaluarii (01.06.2012).

Cele doua comparatii utilizate se prezinta la pagina urmatoare.

Comparabila 1	Vanzari Terenuri - Daia, judetul Giurgiu DAIA - LA 10 KM DE GIURGIU, TEREN 15000 MP, CU O LATURA LA DN BUCURESTI- GIURGIU, CADASTRU, INTABULARE, PRET3.5 E/MP. (ID anunt: 38242) Pret: 52.500 Daia, judetul Giurgiu Publicat la 02.06.2012 stef imobiliare srl (A) Vezi toate ofertele acestei agentii Email: stefimobiliare@yahoo.com Telefon: 0744.648.490 Website: www.stefimobiliare.ro Agent: Dimancea Sergiu Telefon: 0744648490 Email agent: stefimobiliare@yahoo.com ID anunt: 38242 Contacteaza agentia Printare oferta Trimite unui prieten Adauga la favorite Sesizeaza neregula  Publica pe Twitter  Publica pe Facebook
Comparabila 2	Vanzari Terenuri - Giurgiu, judetul Giurgiu GIURGIU DE VANZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2500MP. , CU DESCHIDERE LA DN5, SITUAT IN LOC. DAIA, JUD. GIURGIU. PRET NEGOCIABIL. (ID anunt: 3926785) Pret: 12.500 EURO Giurgiu, judetul Giurgiu Publicat la 02.05.2012 Telefon: 0730587798 ID anunt: 3926785 Printare oferta Trimite unui prieten Adauga la favorite Sesizeaza neregula  Publica pe Twitter  Publica pe Facebook Anunturi Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri Giurgiu

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea proprietatii imobiliare cu nr. cadastral 81 situata in intravilanul localitatii Daia, jud. Giurgiu, pe Drumul Banului nr. 77 din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 01.06.2012 :

Abordarea prin comparatii directe de piata: 25.670 RON / 5.770 EUR (cca. 2 EUR/mp).



*

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).

*

Valorile sunt evaluate fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui impozit sau taxe asociate.