

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate:

Teren extravilan (cu destinatie curti constructii) ocupat de constructii industriale conform specificatiei de la capitolul 6.

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 aparinand 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 în cuprinsul prezentului raport, **valoarea de piata pentru lichidarea imobilului cu nr. cadastral 247 situat in sat Traisteni, com. Valea Doftanei, jud. Prahova, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., conform specificatiei din prezentul raport, este evaluata la suma de 219.700 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, bunurile supuse evaluarii pot fi structurate astfel :

- Teren extravilan cu destinatie curti constructii situat in sat Traisteni, com. Valea Doftanei, jud. Prahova (zona periferica a localitatii) avand numar cadastral 247 si suprafata masurata de 3.873 mp. Imobilul beneficiaza de utilitati – energie electrica, apa si canalizare. Amplsamentul se afla in extravilanul loc. Tristeni la cca. 3 - 4 km de localitate.
- Constructii principale dupa cum urmeaza :

Denumire	Nr. topo	Nr. de inventar	Suprafata construita (mp)	An PIF
Cladire administrativa	C8	10544	151	1985
Hala pompe	C3	-	195	1985
Cladire punct termic si PSI	C9	10545	83	1985

Constructiile se afla in stare tehnica subsatisfacatoare necesitand lucrari de consolidare si renovare avand o vechime de peste 30 de ani.

- Constructii speciale incluse in valoarea terenului :

Denumire	Nr. de inventar	An PIF	Mentiuni
Podet	10569	1985	
Drum acces	10570	1985	
Platforma betonata (C2)	10571	1985	
Retea apa potabila	10582	1985	
Fosa septica (C5)	10590	1985	
Canalizare menajera	10591	1985	
Gard de plasa	10599	1985	

- Bunuri valorificabile ca materiale recuperabile :

Denumire	Nr. de inventar	An PIF	Mentiuni
Coloneta cu brat rotativ	10577	1985	
Racord apa	10580	1985	
Stalp beton	10600	1985	
Agregat preparat aer	30069	1985	
Pod rulant cu palan	40505	1985	

Evaluatorul nu a fost in masura sa estimeze cantitatea totala de material recuperabil pentru bunurile de mai sus. Din acest motiv, se raporteaza valoarea unitara a materialelor recuperabile in echivalent "fier-vechi", urmand ca valoarea totala se stabileasca la momentul dezmembrarii/vanzarii prin cantarire.

- Bunuri fara aport de valoare :

Denumire	Nr. de inventar	An PIF	Mentiuni
Camin beton	10578	1985	Fara aport de valoare
Camin beton	10579	1985	
Camin beton	10581	1985	
Camin beton	10584	1985	
Camin beton	10585	1985	
Camin beton	10586	1985	
Camin beton	10592	1985	
Camin beton	10593	1985	
Camin beton	10594	1985	
Camin beton	10595	1985	
Camin beton	10596	1985	

De asemenea, mentionam ca pe teren exista si alte constructii speciale (ex. C7) care fie nu figureaza in evidenta contabila a societatii debitoare fie au alt proprietar.

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, 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)
Traisteni - intravilan	Presupus deplin	660	10
Traisteni - intravilan	Presupus deplin	1.600	11
Traisteni - intravilan	Presupus deplin	1.770	12

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		10 EUR	11 EUR	12 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		10	11	12
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		10	11	12
3. Suprafata (mp)	3.873	660	1.600	1.770
Corectie		+10% (+ 1,00 EUR)	+5% (+ 0,60 EUR)	+5% (+ 0,60 EUR)
Valoare corectata		11,00	11,60	12,60
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Dec. 2013	Recent	Recent	Recent
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		11,00	11,60	12,60
5. Restrictii legale	-	Presupus nu	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		11,00	11,60	12,60
6. Destinatie/Folosinta	Extravilan-CC	Intravilan-Faneata	Intravilan-Faneata	Intravilan-Faneata
Corectie		-20% (- 2,00 EUR)	-20% (- 2,20 EUR)	-20% (- 2,40 EUR)
Valoare corectata		9,00	9,40	10,20
7. Utilitati	-	Inferior	Similar	Similar
Corectie		+5% (+ 0,50 EUR)	0	0
Valoare corectata		9,50	9,40	10,20
8. Grevare cu c-tiile altui proprietar si sarcini de mediu	DA	NU	NU	NU
Corectie		- 30% (- 3,00 EUR)	- 30% (- 3,30 EUR)	- 30% (- 3,60 EUR)
Valoare corectata		6,50	6,10	6,60
9. Echiparea terenului	-	Inferior	Inferior	Inferior
Corectie		+10% (+ 1,00 EUR)	+5% (+ 0,60 EUR)	+ 10% (+ 1,20 EUR)
Valoare corectata		7,50	6,70	7,80
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		6,50 EUR	6,70 EUR	7,80 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		75%	60%	65%
Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
V_{teren unitara rotunjita} (EUR/mp)	7 EUR / mp			

Corectia pentru elementul de comparatie "destinatie/folosinta" este rezultatul compensarii partiale dintre avantajul amplasamentului intravilan al comparabilelor si folosinta superioara (curti cu constructii) a imobilului evaluat.

Corectiile pentru elementul de comparatie "grevare cu constructiile altui proprietar si sarcini de mediu" au fost stabilite pe baza expertizei evaluatorului avand in vedere urmatoarele:

- Ocuparea terenului cu o serie de constructii speciale apartinand Statului Roman;
- Costurile operatiunilor de decontaminare a incintei de reziduurile petroliere ;

Corectia pentru elementul de comparatie "echiparea terenului" include influenta pozitiva a constructiilor speciale existente pe teren, constand in imprejmuire, drumuri si retea de canalizare.

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 rotunjita de cca. 7 EUR/mp.

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

$7 \text{ EUR/mp} \times 3.873 \text{ mp} = \text{cca. } \mathbf{27.110 \text{ EUR}}$ echivalenta cu **121.600 LEI** (valori rotunjite), la data de referinta a evaluarii (31.12.2013).

La paginile urmatoare se prezinta cele 3 comparabile utilizate in evaluarea terenului prin comparatii de piata :

Imobiliare Valea Doftanei » Terenuri Intravilane Valea Doftanei

Teren Intravilan de Vanzare Valea Doftanei Traisteni

6.600 € 10 €/mp

PROPUNE UN PREȚ!

X3950



Teren Intravilan de Vanzare in Valea Doftanei , zona Traisteni. Teren Intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 660.00 mp Valea Doftanei).

Teren intravilan (faneata) 660mp, cu o deschidere de 16 ml.

FOLOSINTA: FĂNEATA

SUPRAȚA: 660,00 MP

DEȘCHIDERE: 16,00 ML

Utilitati: Curent Electric

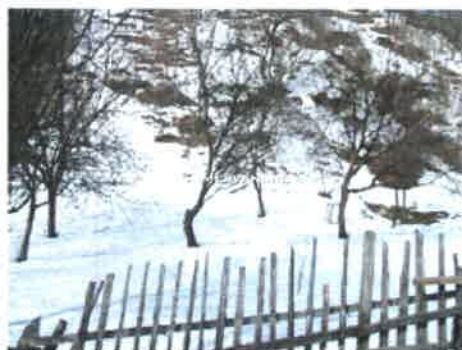
Imobiliare Valea Doftanei » Terenuri Intravilane Valea Doftanei

Teren Intravilan de Vanzare Valea Doftanei Traisteni

18.000 € 11 €/mp

PROPIUNE UN PREȚ!

X3ECS



Teren Intravilan de Vanzare in Valea Doftanei , zona Traisteni. Teren Intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 1.608,00 mp Valea Doftanei).

FOLOSINTA: FANEATA

Teren intravilan faneata, de vanzare, situat in zona semicentrala a Comune Valea Doftanei, sat Traisteni, in suprafata de 1608 mp si un front stradal de 27,24 m. Teren pentru constructii cu inclinatie medie.

SUPRAFATA: 1.608,00 MP**DESCRIERE:** 27,24 ML**Utilitati:** Apa, Curent Electric

Imobiliare Valea Doftanei » Terenuri Intravilane Valea Doftanei

Teren Intravilan de Vanzare Valea Doftanei Traisteni

21.288 € 12 €/mp

PROPUNE UN PREȚ!

X3730



Teren Intravilan de Vanzare in Valea Doftanei
, zona Traisteni. Teren Intravilan de Vanzare (Teren
 Intravilan 1.774,00 mp Valea Doftanei).

Teren intravilan (faneata) situat in Valea Doftanei.
 Terenul are o suprafata de 1774 mp si un front stradal
 de 25 m. Terenul este plat pe aprox. 800 mp diferenta
 fiind cu inclinatie destul de mare.

FOLOSINTA: FANEATA**SUPRAFATA:** 1.774,00 MP**DESCHIDERE:** 25,00 ML**Utilitati:** Apa, Curent Electric

7.2.1 EVALUAREA CLADIRII ADMINISTRATIVE (C8)

Evaluarea se face potrivit destinației clădirii, de construcție administrativă pentru întreprindere, cu structura din zidărie portantă, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, fișa nr. 9 A, după cum urmează:

- Suprafața construită desfășurată: 151 mp;
- Valoare de înlocuire unitară de bază: 720 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior.
- Corecție pentru încălzire cu sobe : - 38 lei /mp.
- Valoare de înlocuire corectată : cca. 680 lei /mp.
- Coeficient de actualizare: 2,9200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 2,6047 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din România, pentru construcții administrative.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de înlocuire unitară actualizată: 680 lei/mp (1965) x 2,9200 = 1.990 lei/mp (2013).
- Cost actual de înlocuire brut: 151 mp x 1.990 lei/mp = 300.490 lei.
- Deteriorare fizică (Df) 75 % corespunzătoare unei clădiri administrative cu structură puternică, în stare tehnică subsatisfăcătoare și vechimea *echivalentă* cu cca. 80 ani, conform ghidului elaborat de INCERC și avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Depreciere economică (De) 40% datorită condițiilor de vânzare forțată în actuala procedură de faliment a societății comerciale debitoare majorată cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pieței imobiliare. Se are în vedere și marja de negociere semnificativă datorită stărnirii pieței imobiliare aceasta fiind una a cumpărătorilor.
- Depreciere cumulată (Dc) = $1 - (1 - 0,75) \times (1 - 0,40) = 85\%$
- **Cost de înlocuire net** evaluat: $(1 - 0,85) \times 300.490 \text{ lei} = \mathbf{45.100 \text{ lei (valoare rotunjită)}}$, echivalent cu **10.060 EUR** la data de referință a prezentei evaluări (31.12.2013), respectiv cca. **67 EUR/mp** de suprafață desfășurată efectivă a clădirii.

*