



**S.C. VALOR – S.A. Bucuresti**

Str. Ion Câmpineanu nr. 31, Bl. 4, Sc. 2, Ap. 17, sector 1

Telefon si Fax : 021 - 314.60.79.

E-mail: office@valor.ro

Nr.de ordine in registrul comertului: J40/14622/1994

Cod de inregistrare fiscala: (RO) 5042180

S . A .

**Membru corporativ al ANEVAR din anul 1996**



**TRIBUNALUL PRAHOVA**

**Sectia Comerciala si de Contencios Administrativ – Birou falimente**

**Dosar nr. 3441/105/2007**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**pentru imobilul cu nr. cadastral 64325**

**situat in Mun. Buzau, Jud. Buzau,**

**str. Hipodromului nr. 1**

**din patrimoniul**

**S.C. PETROTRANS S.A.**

**- IUNIE 2014 -**



## **CUPRINS**

- 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI**
- 2. DECLARATIE DE CONFORMITATE**
- 3. FOAIE DE SEMNATURI**
- 4. SINTEZA EVALUARII**
- 5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE**
- 6. DEFINIREA SI DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
- 7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
- 8. CONCLUZII**

## **ANEXE**

## **1. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

S.C. VALOR S.A. este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), având o vechime în activitate de peste 16 ani.

VALOR S.A. este o firmă certificată de SRAC și IQNet pentru implementarea și menținerea sistemului de management al calității în domeniul serviciilor de evaluare a întreprinderilor și al activelor acestora, conform condițiilor din standardul SR EN ISO 9001:2008.

La paginile următoare se prezintă autorizația de membru corporativ nr. 0258 și certificatele SRAC și IQNet RO – 5888/2/21.11.2013.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România  
Comisia de evidență a membrilor

ANEVAR®

## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0258

Se acordă calitatea de evaluator autorizat, membru corporativ ANEVAR, societății

VALOR SA

cu sediul social în București, cod unic de înregistrare 5042180, J40/27955/01.08.1994.

Data emiterii: 01.01.2014  
Valabil până la: 31.12.2014



Președinte,  
Adrian Vasco



acreditat pentru  
CERTIFICARE  
  
SR EN ISO/CEI 17021:2011  
CERTIFICAT DE ACREDITARE  
nr. SM 004/2013

# CERTIFICAT SRAC

certifică organizația  
*certifies the organization*

**S.C. VALOR S.A.**

Sediul social: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Sediul de lucru: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,  
sector 1, București

pentru următoarele activități  
*for the following field of activities*

Evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile;  
elaborarea de planuri de afaceri și studii de fezabilitate, de  
proiecte de divizare sau de fuziune a societăților comerciale

*Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;  
elaboration of business plans and feasibility studies,  
organizations dividing or merging projects*

că are implementat și menține un  
**sistem de management al calității**

*which has implemented and maintains a  
quality management system*

conform condițiilor din standardul  
*which fulfils the requirements of the standard*

**ISO 9001 : 2008**

Nr. Certificat (Certificate Registration No)	: 5888 / 2
Data inițială a certificării (Initial certification date)	: 09 noiembrie 2007
Data recertificării (Reissuing date)	: 21 noiembrie 2013
Valabil până la (Valid until)	: 21 noiembrie 2016

Director General  
ing. Mihaela Cîstea

SRAC CERT S.R.L. - Str. Vasile Pârvan, nr. 14, sector 1, București, ROMÂNIA





THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

# CERTIFICATE

**IQNet and  
SRAC**

hereby certify that the organization

**S.C. VALOR S.A.**

Registered Office: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Productive Unit: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,  
sector 1, București

for the following field of activities

Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;  
elaboration of business plans and feasibility studies,  
organizations dividing or merging projects

has implemented and maintains a

**Quality Management System**

which fulfils the requirements of the following standard

**ISO 9001 : 2008**

Issued on : 2013 - 11 - 21

Validity date : 2016 - 11 - 21

*Registration Number : RO - 5888*



*Michael Drechsel*  
President of IQNet

*ing. Mihaela Cristea*  
SRAC General Manager



**IQNet Partners\*:**

AENOR Spain AFNOR Certification France AIB-Vinçotte International Belgium ANCE-SIGE Mexico APCER Portugal CCC Cyprus  
CISQ Italy CQC China CQM China CQS Czech Republic Cro Cert Croatia DQS Holding GmbH Germany  
FCAV Brazil FONDONORMA Venezuela ICONTEC Colombia IMNC Mexico Inspecta Certification Finland IRAM Argentina  
JQA Japan KFQ Korea MIRTEC Greece MSZT Hungary Nemko AS Norway NSAI Ireland PCBC Poland  
Quality Austria Austria RR Russia SII Israel SIQ Slovenia SIRIM QAS International Malaysia  
SQS Switzerland SRAC Romania TEST St Petersburg Russia TSE Turkey YUQS Serbia  
IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.

\* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under [www.iqnet-certification.com](http://www.iqnet-certification.com)

## 2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS 103 – *Raportarea evaluarii*, subsemnatii certificam in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* – parte integranta a Statutului ANEVAR.
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala.
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste categoria de bunuri evaluate.
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala la elaborarea raportului.
- Reprezentantul evaluatorului a realizat inspectia pe teren a bunurilor la data de 28.04.2014.

**Director,**  
**IVANESCU RAZVAN**



The signature is a blue ink scribble over a circular stamp. The stamp is light blue and contains the text 'Director, IVANESCU RAZVAN' and 'ANALIZATOR S.A.' around the perimeter. The signature extends to the right of the stamp.

### 3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru imobilul cu nr. cadastral 64325 situat in Mun. Buzau, jud. Buzau, str. Hipodromului nr. 1 din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A.*, au participat urmatoarele persoane:

NICULAȘ SERGIU

- Expert evaluator de proprietati imobiliare si Expert evaluator de bunuri mobile, membru titular al ANEVAR



#### 4. SINTEZA EVALUARII

##### Tipul bunurilor evaluate:

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

##### Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 31.05.2014, la care cursul BNR a fost de 4,3986 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 64325 situat in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Hipodromului nr. 1, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., conform specificatiei din prezentul raport, este evaluata la suma de 44.400 LEI la data de referinta 31.05.2014.**



**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 verficator. 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.
- Consimtamentul scris al evaluatorului si al evaluatorului verficator (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 are urmatoarea specificatie :

- Teren intravilan in exclusivitate cu destinatie curti constructii situat in Mun. Buzau, str. Hipodromului nr. 1 (zona industriala - periferic) avand numar cadastral 64325 si suprafata de 525 mp. Acest lot provinde din dezmembrarea unui lot mai mare cu numarul cadastral 60172.
- Cota parte indiviza din terenul cu numar cadastral 60166 avand destinatia de drum de acces principal.
- Cota parte indiviza din terenul cu numar cadastral 64340 avand destinatia de drum de acces intre case.
- Constructii dupa cum urmeaza :

Denumire	Nr. topo	Nr. de inventar	Suprafata construita (mp)	Mentiuni
Locuinta (cladire administrativa)	C1	10008	125	
Conducta distributie apa (partial)	-	10963	-	

Constructiile se afla in stare tehnica subsatisfacatoare necesitand lucrari de consolidare si renovare.

Din informatiile primite la fata locului rezulta ca aceste constructii au o vechime de cca. 80 de ani.

Pentru scopul prezentei evaluari valorile constructiilor speciale au fost incluse in valoarea totala a imobilului.

Terenul nu beneficiaza de utilitati iar din informatiile primite la fata locului reiese ca zona este una inundabila.

De asemenea, mentionam ca pe teren mai pot exista si alte constructii speciale 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)
Buzau - periferic	Presupus deplin	1.000	6
Buzau - periferic	Presupus deplin	5.000	7
Buzau - periferic	Presupus deplin	2.300	12

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		<b>6 EUR</b>	<b>7 EUR</b>	<b>12 EUR</b>
<b>ELEMENTE</b>				
<b>1. Drept de proprietate</b>	-	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		<b>6</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>2. Conditii de finantare</b>	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		<b>6</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>3. Suprafata (mp)</b>	525	1.000	5.000	2.300
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	-20% (- 1,40 EUR)	-10% (- 1,20 EUR)
Valoare corectata		<b>5,70</b>	<b>5,60</b>	<b>10,80</b>
<b>4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)</b>	Mai. 2014	Mai 2013	Martie 2013	Recent
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	- 5% (- 0,40 EUR)	0
Valoare corectata		<b>5,40</b>	<b>5,20</b>	<b>10,80</b>
<b>5. Restrictii legale</b>	-	Presupus nu	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		<b>5,40</b>	<b>5,20</b>	<b>10,80</b>
<b>6. Localizare - zonare</b>	-	Inferior	Inferior	Inferior
Corectie		+30% (+ 1,80 EUR)	+30% (+ 2,10 EUR)	+30% (+ 3,60 EUR)
Valoare corectata		<b>7,20</b>	<b>7,30</b>	<b>13,40</b>
<b>7. Utilitati</b>	-	Similar	Similar	Superior
Corectie		0	0	-10% (- 1,20 EUR)
Valoare corectata		<b>7,20</b>	<b>7,30</b>	<b>12,20</b>
<b>8. Acces la proprietate</b>	-	Superior	Superior	Superior
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	- 5% (- 0,40 EUR)	- 5% (- 0,60 EUR)
Valoare corectata		<b>6,90</b>	<b>6,90</b>	<b>11,60</b>
<b>TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:</b>		2,70 EUR	4,30 EUR	6,60 EUR
<b>TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE</b>		45%	60%	55%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
$V_{\text{teren unitara rotunjita (EUR/mp)}}$	<b>7 EUR / mp</b>			

Corectia pentru elementul de comparatie "suprafata terenului" include influenta pozitiva a cotelor indivize pentru cele doua drumuri de acces, a caror valoare este inclusa in aceea a terenului in exclusivitate.

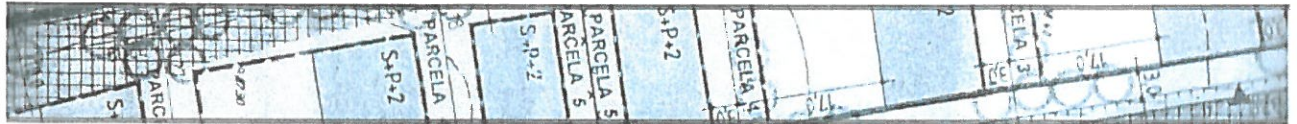
Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 1 (45%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 7 EUR/mp.

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

7 EUR/mp x 525 mp (suprafata exclusiva) = cca. **3.680 EUR** echivalenta cu **16.200 LEI** (valori rotunjite), la data de referinta a evaluarii (31.05.2014).

*Valoarea terenurilor in indiviziune (nr. cad. 60166 si 64340) constand in drumuri de acces este inclusa in valoarea terenului raportata mai sus.*

In continuare se prezinta cele 3 comparabile utilizate in evaluarea prin comparatii de piata :



### Vanzare Teren In Buzau (Buzau)

[Vanzari terenuri](#) > [Buzau](#) > [Buzau](#) > [Vanzare teren](#)

## Vanzare teren Buzau Judetul Buzau

Suprafata: 1000 metri patrati

### Descriere:

Proprietar vind loc de casa de 800\_1000 m pe e 85 la 2km de buzau vis a vis de autorola și reprezentanta volvo . Carte funciara ,posibilitați de apă și curent ,deschidere mare . Zonă pitorească și linistită (lângă o pădurice și apă curgătoare) cu vile nou construite . Preț foarte avantajos !!!

**Pret: 6 euro**

### Contact

particular  
Telefon: 0744123804

Data listare: 23.05 2013

+ mai vezi [Vanzari terenuri Buzau](#) pe [vanzari-inchirieri.ro](#)

Comparabila 1



**Terenuri  
la Pădure  
între case  
10.500 €  
lângă  
București**

**-Vand teren intravilan, zona Autorola,**

Buzau, zona Nord

**7 EUR / mp**

Tip teren: intravilan constructii

Suprafață teren: 5.000 mp

[Prezentare](#)[Imagini](#)[Poziționare pe hartă](#)

1 - 3 din 3

**Detalii**

-Vand teren intravilan, zona Autorola, in suprafata de 5000 mp, cu deschidere 28ml la E85. Utilitati in apropiere. Pret 7 euro/mp

**Caracteristici**

- |                      |          |                         |             |
|----------------------|----------|-------------------------|-------------|
| ▶ Suprafață teren:   | 5.000 mp | ▶ Tip teren:            | constructii |
| ▶ Front stradal:     | ---      | ▶ Clasificare teren:    | intravilan  |
| ▶ Nr. fronturi:      | ---      | ▶ Construcție pe teren: | Nu          |
| ▶ Lățime drum acces: | ---      | ▶ Suprafața construită: | ---         |
| ▶ Înclinație teren:  | ---      |                         |             |

**Specificații**

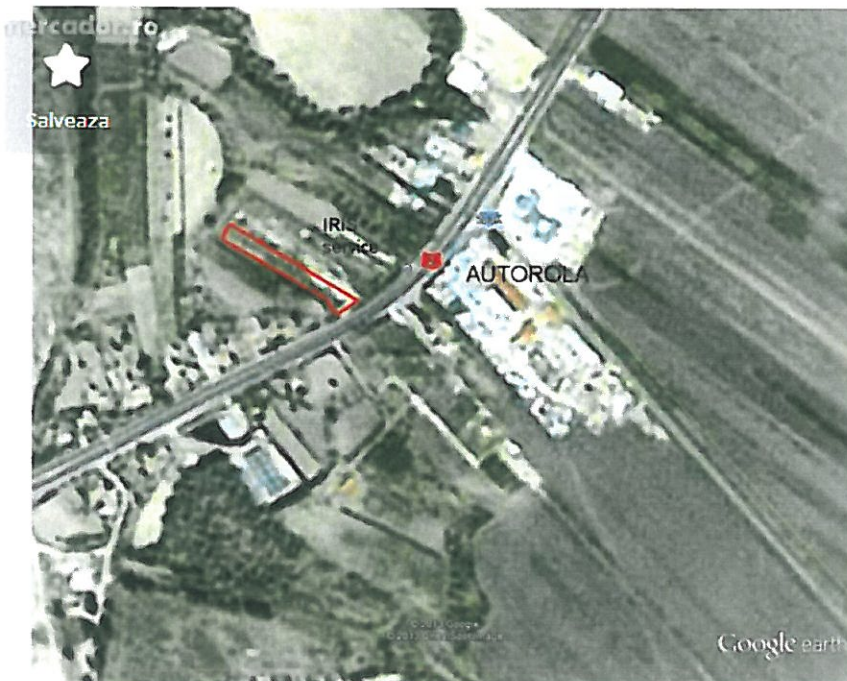
Modificat la: 19/03/2013

[Inapoi](#) [Anunturi Buzău](#) » [Imobiliare Buzău](#) » [Terenuri Buzău](#)

## Vand teren intravilan, 2300 mp, zona Autorola, 2km N Buzau E85

[Buzău](#) Adăugat La 08:01, 15 Februarie 2014, Numar anunt: 8797745

[imi place](#) 0 [Trimite](#) [Tweet](#) 0 [g+1](#) 0



**12 €**

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

[07xx xxx xxx](#)  
Arata numarul de telefon

[Buzău](#)  
Vezi pe harta

[Nelu](#)  
Pe site din mar 2013  
Anunturile utilizatorului

[Salveaza](#)  
[Tipareste](#)  
[Modifica](#)  
[Raporteaza](#)

Oferit de:  
**Proprietar**

Suprafata:  
**2 300 m<sup>2</sup>**

Extravilan / intravilan:  
**Intravilan**

Deschidere 18 m direct la E85; curent electric si apa (stalp curent la 1 m, conducta apa pe proprietate);carte funciara; unic proprietar; liber; se preteaza pentru orice tip de constructie: hala, depozit, casa/vila.

Comparabila 3

## 7.2 EVALUAREA LOCUINTEI

Evaluarea se face potrivit destinației clădirii, de clădire de locuit individuală, cu structura din zidărie, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, fișa nr. 4B, după cum urmează:

- Suprafața construită desfășurată: cca. 125 mp;
- Valoare de înlocuire unitară de bază: 705 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior.
- Coeficient de actualizare: 2,661 - calculat astfel:
  - Pentru perioada 01.01.1965 – 30.09.2013: 2,724 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din România, pentru construcții administrative.
  - Pentru perioada 30.09.2013 – 31.05.2014: 0,977 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de înlocuire unitară actualizată: 705 lei/mp (1965) x 2,661 = 1.880 lei/mp (2014).
- Cost actual de înlocuire brut: 125 mp x 1.880 lei/mp = 235.000 lei.
- Deteriorare fizică (Df) 80% corespunzătoare unei clădiri de locuit sau administrative în stare tehnică subsatisfăcătoare și vechimea echivalentă de peste 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 stagnerii pieței imobiliare aceasta fiind una a cumpărătorilor.
- Depreciere cumulată (Dc) =  $1 - (1 - 0,80) \times (1 - 0,40) = 88\%$
- **Cost de înlocuire net** evaluat:  $(1 - 0,88) \times 235.000 \text{ lei} = \mathbf{28.200 \text{ lei}}$ , echivalent cu **6.400 EUR** la data de referință a prezentei evaluări (31.05.2014), respectiv cca. **51 EUR/mp** de suprafață desfășurată efectivă a clădirii.

\*

*Pentru scopul prezentei evaluări valoarea conductei de distribuție apă a fost inclusă în valoarea totală a imobilului.*

## 8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea imobilului cu nr. cadastral 64325 situat in mun. Buzau, jud. Buzau, str. Hipodromului nr. 1, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 31.05.2014 :

Denumire	Nr. topo/cad	Nr. de inventar	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)
Teren in exclusivitate CC	64325	-	525	16.200
Teren in indiviziune (drum)	60166 partial	-	-	
Teren in indiviziune (drum)	64340 partial	-	-	
Locuinta (cladire administrativa)	C1	10008	125	28.200
Conducta distributie apa (partial)	-	10963	-	
<b>TOTAL</b>				<b>44.400</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;

\*

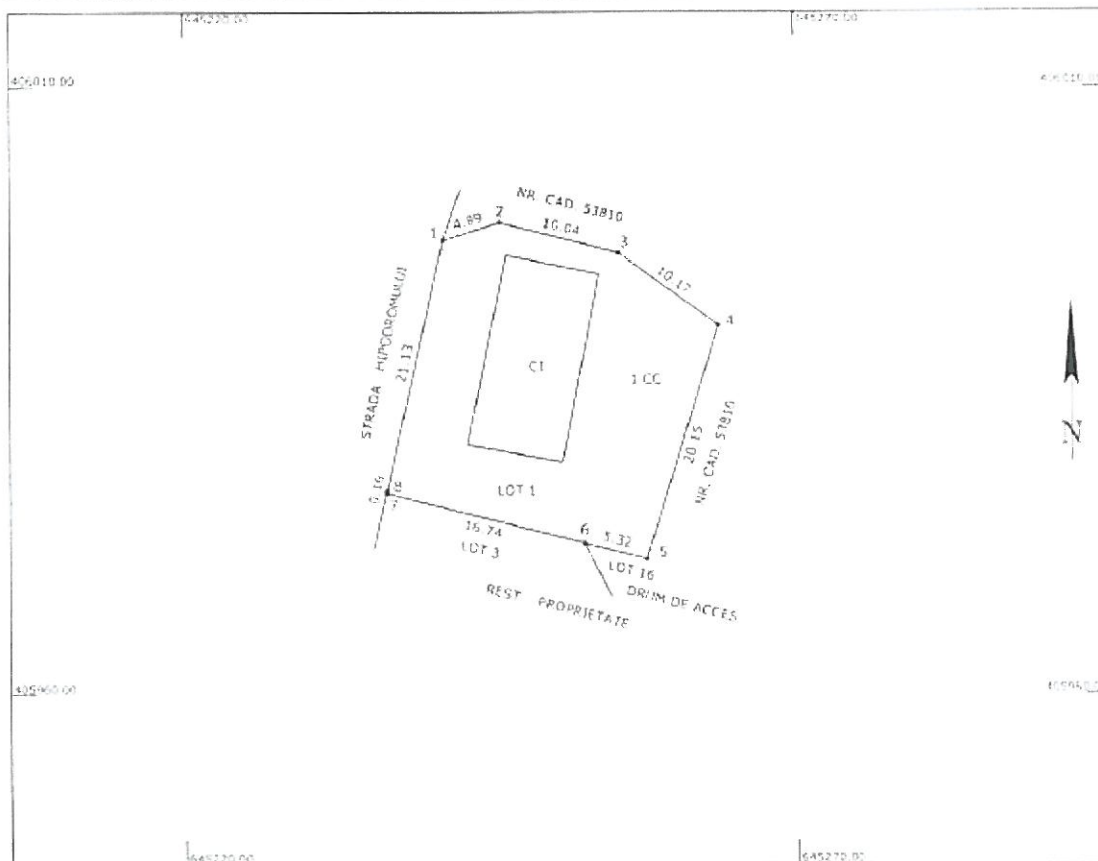
# ANEXE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
64325	525 mp	mun. Buzau, strada Hipodromului, nr. 1

Cartea Funciara nr.	UAT	BUZAU
---------------------	-----	-------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	525		
Total		525		LOT 1 - Accesul se face pe LOT 15

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	125		Suprafata construita destinata locuintei = 125 mp
Total		125	

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970		
Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	645241.172	405997.476
2	645245.786	405998.952
3	645255.521	405996.486
4	645263.728	405990.481
5	645257.779	405971.230
6	645252.625	405972.553
7	645236.410	405976.712
8	645236.446	405976.871

<p><b>TESTAMENTAR</b>  <b>Arhitect</b>                  Ing. Popescu Simona Mihaela                  Nr. Prof. Nr. 10023/2014  <b>POPESCU SIMONA MIHAELA</b>                  1970</p>		Data: 14.05.2014
<p>Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date</p>		
<p>Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara BUZAU                  AJRIBETIA CRISTIAN                  CONSILIER IV</p>		
<p>23.05.14.</p>		

Suprafata totala masurata = 525 mp Suprafata din act = 5382 mp	
---	--





