



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 64339

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 Vascu



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 Ciștea

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

2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

- Afirmitiile 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



3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru imobilul cu nr. cadastral 64339 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 liber de constructii (cu destinatie curti constructii).

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 64339 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 21.500 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 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.
- Consimtamentul 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 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 64339 si suprafata de 699 mp – liber de constructii.
- Cota parte indiviza din terenul cu numar cadastral 60166 avand destinatia de drum de acces.
- Cota parte indiviza din terenul cu numar cadastral 64340 avand destinatia de drum de acces intre case.
- Constructii dupa cum urmeaza :

Denumire	Nr. topo/cad	Nr. de inventar	Suprafata construita (mp)	Mentiuni
Conducta distributie apa (partial)	-	10963	-	

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

Pentru scopul prezentei evaluari valoarea constructiei speciale a fost inclusa in valoarea totala a imobilului.

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

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)		6 EUR	7 EUR	12 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		6	7	12
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		6	7	12
3. Suprafata (mp)	699	1.000	5.000	2.300
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	-20% (- 1,40 EUR)	-10% (- 1,20 EUR)
Valoare corectata		5,70	5,60	10,80
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Mai. 2014	Mai 2013	Martie 2013	Recent
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	- 5% (- 0,40 EUR)	0
Valoare corectata		5,40	5,20	10,80
5. Restrictii legale	-	Presupus nu	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		5,40	5,20	10,80
6. Localizare - zonare	-	Inferior	Inferior	Inferior
Corectie		+30% (+ 1,80 EUR)	+30% (+ 2,10 EUR)	+30% (+ 3,60 EUR)
Valoare corectata		7,20	7,30	13,40
7. Utilitati	-	Similar	Similar	Superior
Corectie		0	0	-10% (- 1,20 EUR)
Valoare corectata		7,20	7,30	12,20
8. Acces la proprietate	-	Superior	Superior	Superior
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	- 5% (- 0,40 EUR)	- 5% (- 0,60 EUR)
Valoare corectata		6,90	6,90	11,60
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		2,70 EUR	4,30 EUR	6,60 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		45%	60%	55%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
V_{teren} unitara rotunjita (EUR/mp)	7 EUR / mp			

Corectia pentru elementul de comparatie "suprafata terenului" include influenta pozitiva a cotei indivize din drumul de acces, a carei 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 699 mp (suprafata exclusiva) = cca. **4.890 EUR** echivalenta cu **21.500 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 :

vanzari-terenuri.ro
portal imobiliari

prima pagina Adauga anunturi gratuite



Buzau

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

Vanzare teren Buzau
Judetul Buzau

Suprafata: 1000 metri patrati

Descriere:
Proprietar vand loc de casa de 800_1000 m pe e 85 la 2km de buzau vis a vis de autorola si reprezentanta volvo Carte funciara ,posibilitati de apa si 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](#) Adayat La 08:01, 15 Februarie 2014, Numar anunt: 8797745

[Imi place](#) 0 [Trimite](#) [Tweet](#) 0 [+1](#) 0



Oferit de:
Proprietar

Suprafata:
2 300 m²

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.

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](#)

Comparabila 3

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea imobilului cu nr. cadastral 64339 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	Nr. de inventar	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)
Teren in exclusivitate CC	64339	-	699	21.500
Teren in indiviziune (drum)	60166 partial	-	-	
Teren in indiviziune (drum)	64340 partial	-	-	
Conducta distributie apa (partial)	-	10963	-	
TOTAL				21.500



*

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;

*

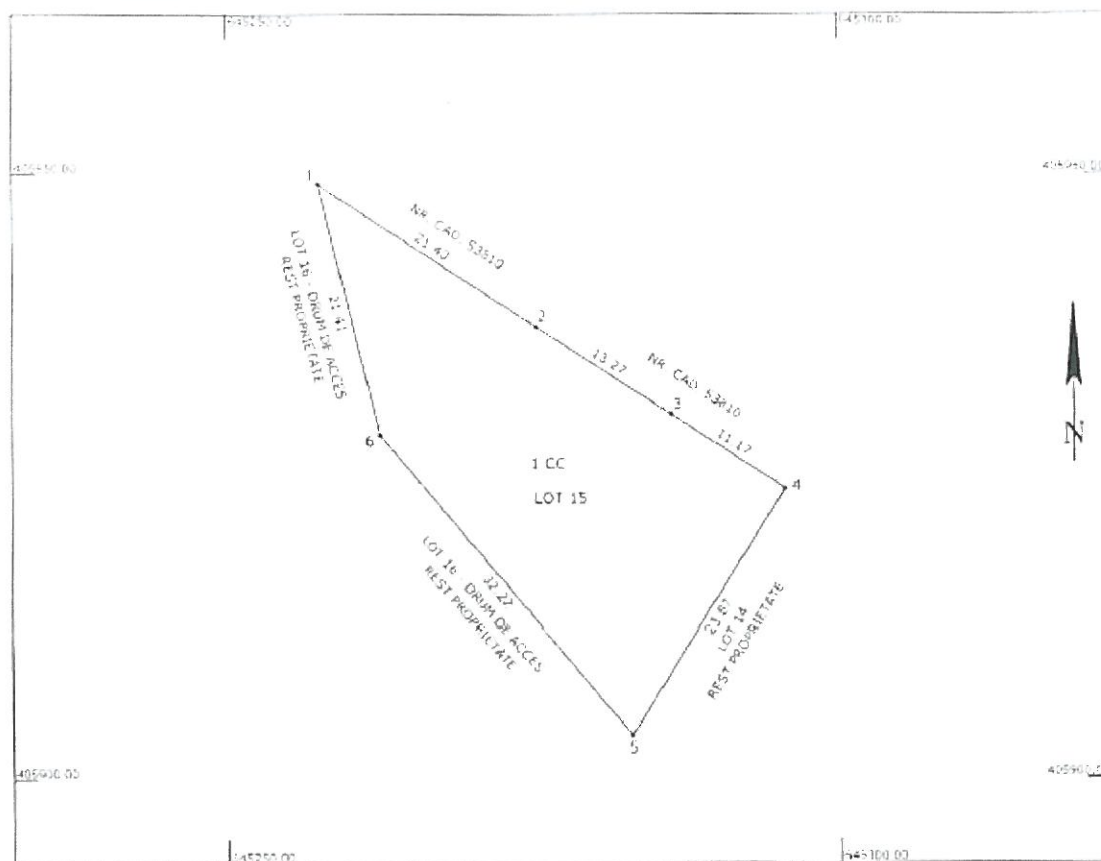
ANEXE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
64339	699 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)	Mentii
1	Cc	699		LOT 15 - Accesul se face pe LOT 16
Total		699		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
Total				
Inventar pe coordonate - Sistem de proiectie Stereop 1970				
Nr.pct.	E(m)	N(m)		
1.	645257.361	405949.198		
2.	645275.231	405937.427		
3.	645286.316	405930.125		
4.	645295.605	405923.923		
5.	645283.052	405903.623		
6.	645267.455	405928.404		
Suprafata totala masurata = 699 mp Suprafata din art = 5382 mp				

Executant:
Ing. Popescu Simona Mihaela

POPESCU
SIMONA
MIHAELA

Data 14.05.2014

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului si baza de date

CONFIRMARE

29.05.14

