

#### 4. SINTEZA EVALUARII

**Tipul bunurilor evaluate:** teren extravilan.

**Data de referinta a evaluarii:** Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **31.10.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4306 RON/EUR.

**Scopul evaluarii:** Vanzarea bunurilor in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

**Tipul si definirea valorii 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.

#### **Rezultatele evaluarii:**

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea terenului cu nr. cadastral 174 situat in extravilanul comunei Stelnica, jud. Ialomita, tarlăua nr. 121, parcela nr. 803 (Punct fix Borcea 2) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A. este de 840 lei, la data de referinta 31.10.2013.

**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., pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A., 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 nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive.
- 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 si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- 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. SPECIFICATIA SI DESCRIERA TERENULUI

Teren extravilan curti constructii cu suprafata de 825 mp, situat in comuna Stelnica, jud. Ialomita si identificat prin nr. cadastral 174, tarlaua 121, parcela 803.

Pe teren sunt edificate doua constructii speciale (statie control presiune si platforma vane) care nu fac obiectul prezentei evaluari fiind in proprietatea Statului Roman.

In opinia evaluatorului, cea mai buna utilizare a terenului este de teren agricol.

Vecinatati ale amplasamentului :

La Nord – S.C. CONPED S.A. Ploiesti

La Est – Domeniul Privat al Statului

La Sud - Domeniul Privat al Statului

La Vest - Domeniul Privat al Statului

Anexat se mai prezinta :

Anexa 1 – Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului;

Anexa 2 – Memoriu tehnic;

Anexa 3 – Plan de amplasament si delimitare;

Anexa 4 – Fisa corpului de proprietate;

Anexa 5 – Plan de incadrare in zona;

Anexa 6 - Vedere satelitara;

## 7. EVALUAREA TERENULUI

Din analiza pietei actuale a terenurilor arabile rezulta urmatoarele concluzii principale:

- Preturile terenurilor arabile din Romania sunt de pana la cateva ori mai mici decat in unele tari din Europa (Danemarca, Spania, Luxemburg, Olanda), in functie de zona, gradul de comasare, calitatea solului si alti factori pedoclimatici.
- Pretul terenurilor agricole din Romania s-ar putea dubla, pe fondul liberalizarii accesului persoanelor straine la achizitionarea terenurilor, incepand cu anul 2014.
- Pretul mediu al terenurilor arabile din zona celui care face obiectul prezentei evaluari este echivalent cu cca. **2.300 EUR/ha** (Anexa 7).

### **Evaluarea terenului prin capitalizarea venitului net din exploatarea agricola**

Dupa cum rezulta din articolul de presa prezentat in Anexa 8, nivelul arendei in anul 2013 este de cca. 700 kg/ha, echivalent cu 670 RON/ha, respectiv 150 EUR/ha, la pretul actual al graului de la fermieri, de 950 RON/tona.

Evaluarea terenului prin aceasta abordare se face in urmatoarele ipoteze :

- Venitul net anual (dupa impozitare):  $670 \text{ RON/ha} \times (1 - 16\%) \approx 560 \text{ RON/ha}$ .
- Rata de capitalizare uzuala: 4% pe an, corespunzatoare termenului de recuperare a investitiei de 25 ani, echivalent cu durata de viata activa a unei persoane in agricultura.

**Valoarea terenului** evaluata prin aceasta metoda este :

$$560 \text{ RON/ha si an} / 4\% \text{ pe an} = 14.000 \text{ RON/ha,}$$

echivalenta cu:

$$14.000 \text{ RON/ha} / 4,4306 \text{ RON/EUR (31.10.2013)} \approx \mathbf{3.160 \text{ EUR/ha,}}$$

coerenta cu rezultatul analizei de piata actuale.

## Asimilarea cu valoarea orientativa a terenului indicata de Ghidul notarial

Ghidul notarial privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare din jud. Ialomita pe anul 2013 indica la pagina 625, pentru terenuri extravilane neproductive situate in localitati rurale din circumscriptia judecatoriei Fetesti, incadrate in categoria a II-a (com. Stelnica), valoarea de **650 EUR/ha respectiv 0,065 EUR/mp.**

## Concilierea valorilor evaluate

Valorile evaluate pentru teren prin cele trei metode se prezinta centralizat astfel :

Metoda de evaluare	Valoarea evaluata (EUR/ha)	Mentiuni
<b>Analiza de piata</b>	<b>2.300</b>	
Capitalizarea venitului net din exploatarea agricola	3.160	
Asimilarea cu valoarea orientativa indicata de Ghidul Camerei Notarilor Publici	650	Valoare orientativa

In opinia evaluatorului, valoarea terenului care face obiectul prezentei evaluari este cel mai bine indicata de rezultatul intermediar al analizei de piata, echivalent cu cca. 2.300 EUR/ha, respectiv valoarea totala:

$$0,0825 \text{ ha} \times 2.300 \text{ EUR/ha} \times 4,4306 \text{ RON/EUR (31.10.2013)} = \mathbf{840 \text{ RON.}}$$

Acest rezultat corespunde ipotezei eliberarii terenului de actualele constructii.

## 8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii terenului cu nr. cadastral 174 situat in extravilanul comunei Stelnica, jud. Ialomita, tarlăua nr. 121, parcela nr. 803 (Punct fix Borcea 2) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel, la data de referinta 31.10.2013 :

Componenta imobiliara	Suprafata (mp)	Valoare evaluata unitara (EUR/ha)	Valoare evaluata totala (LEI)	Mentiuni
Teren extravilan – Borcea 2	825	2.300	840	

\*

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).

\*