

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: teren intravilan izolat ocupat cu constructiile altui proprietar.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **31.12.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4847 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 11 situat pe teritoriul administrativ Medgidia, jud. Constanta (Punct fix Remus Opreanu) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A. este de 50.860 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., 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

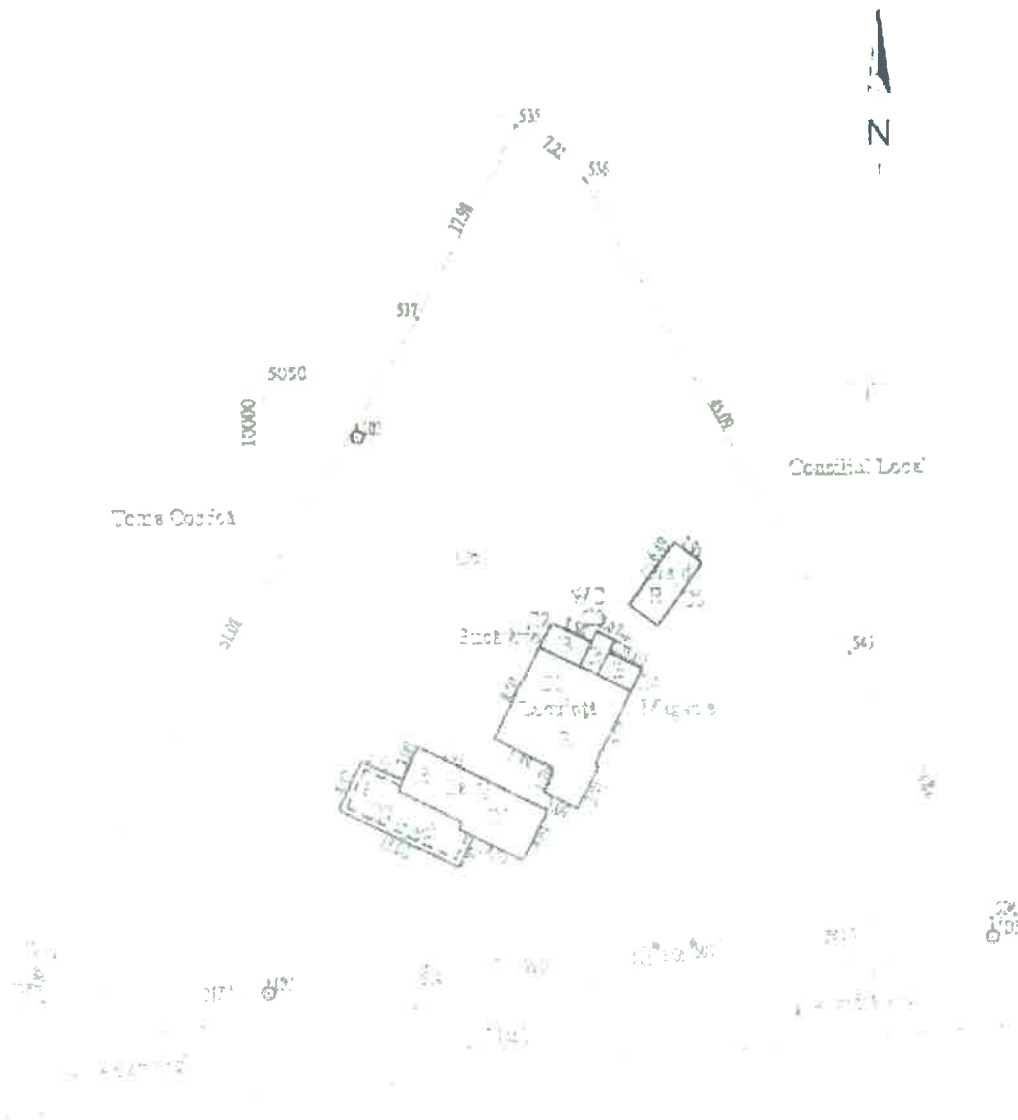
- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verificador. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta 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 intravilan izolat curti constructii cu suprafata de 2.834,90 mp, situat in apropierea loc. Remus Opreanu, jud. Constanta si identificat prin nr. cadastral 11.

Pe teren sunt edificate o serie de constructii care nu fac obiectul prezentei evaluari fiind in proprietatea Statului Roman.

Amplasmentul are acces direct la drum judetean.



Anexat se mai prezinta :

Anexa 1 – Fisa bunului imobil;

Anexa 2 – Plan de amplasament si delimitare;

Anexa 3 – Vedere satelitara;

7. 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)
Satu Nou	Presupus deplin	1.000	6
Cuza Voda	Presupus deplin	600	6

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		6 EUR	6 EUR
ELEMENTE			
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		6	6
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		6	6
3. Suprafata (mp)	2.835	1.000	600
Corectie		- 5% (- 0,30 EUR)	- 10% (- 0,60 EUR)
Valoare corectata		5,70	5,40
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Dec. 2013	Recent	Recent
Corectie		0	0
Valoare corectata		5,70	5,40
5. Restrictii legale	Grevat de constructiile altui proprietar	Presupus nu	Presupus nu
Corectie		- 30% (- 1,80 EUR)	- 30% (- 1,80 EUR)
Valoare corectata		3,90	3,60
6. Localizare - zonare	-	Inferior	Inferior
Corectie		+ 5% (+ 0,30 EUR)	- 5% (+ 0,30 EUR)
Valoare corectata		4,20	3,90
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4,20	3,90
8. Acces la proprietate	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		4,20	3,90
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		2,40 EUR	2,70 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE:		40%	45%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren unitara} (EUR/mp) (rotunjit)	4 EUR / mp		

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 1 rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 4 EUR/mp (valoare rotunjita).

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

4 EUR/mp x 2.835 mp = cca. **11.340 EUR** echivalenta cu **50.860 RON** (valori rotunjite),
la data de referinta a evaluarii (31.12.2013).

In continuare se prezinta cele 2 comparabile utilizate in evaluarea prin comparatii de piata :

Comparabila 1	Adauga anunt Contact
	
	Anunturi imobiliare > Imobiliare Constanta > Imobiliare Satu Nou (Mircea Voda) > Vanzari Terenuri Satu Nou (Mircea Voda) Constanta
	Vanzare Teren Satu Nou (Mircea Voda) - 25000 Lei
	31 August 2012
	Pret Vanzare: 25000 Lei
	Suprafata Totala 1000 m ²
	Telefon: 0744335140
	Satu nou (mircea voda), constanta - teren, suprafata: totala: 1000 mp. - intravilan, 1000 mp, iesire pe stanga din satu nou, la 2 km medgidia, aproape de sosea, pret vanzare 25000 ron

teren intravilan cauza voda

Medgidia Adaugat La 08:01 17 Ianuarie 2014 Dumneav- anuntul 14382089

[imi place](#) [Trimite](#) [Tweet](#) 0 [Compart](#)

3 500 €

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

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

[Medgidia](#)
Vezi pe harta

Anuntul nu contine fotografii.
Cere-i vanzatorului sa adauge!

dan
Pe site din apr 2013
Anunturile utilizatorului

Oferit de:
Proprietar

Suprafata:
600 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

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

teren intravilan comuna cauza voda, judetul constanta,utilitati(apa+canalizare),posibilitate energie electrica, cartier nou, strazi late asfalt, are cadastru, impozite platite la zi

8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluarii terenului cu nr. cadastral 11 situat pe teritoriul administrativ Medgidia, jud. Constanta, (Punct fix Remus Opreanu) din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel, la data de referinta 31.12.2013 :

Componenta imobiliară	Suprafata (mp)	Valoare evaluata unitara (EUR/mp)	Valoare evaluata totala (LEI)	Mentiuni
Teren intravilan izolat – punct fix Remus Opreanu	2.835	4	50.860	

*

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).

*