

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate:

Proprietate imobiliara formata din teren si constructii conform specificatiei din capitolul 6.

Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 30.09.2011, la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,3533 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 pentru lichidare.

Valoarea de piata este definita de Standardul International de Evaluare IVS – 1 ca fiind *suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Valoarea de lichidare este definita de Standardul International de Evaluare IVS – 2 (*Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata*) ca fiind *valoarea activelor estimata avandu-se in vedere situatiile deosebite in care acestea se vand.* Valoarea de lichidare descrie o situație în care un grup de active folosite într-o întreprindere sunt oferite la vânzare în mod individual (element cu element), de obicei în urma închiderii întreprinderii.

Rezultatul evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata pentru lichidare a proprietatii imobiliare evaluate conform specificatiei cuprinse in prezentul raport este de 55.600 LEI, echivalent 12.770 EUR, la data de referinta a evaluarii 30.09.2011.



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.
- Consimtamantul 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 PROPRIETATII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport de evaluare este situata la marginea Comunei Traian, jud. Braila, avand numar cadastral 71468. Cu privire la utilitati, mentionam ca proprietatea beneficiaza numai de energie electrica. In apropiere nu exista nici retea de gaze naturale si nici canalizare.

Componenta imobiliara :

- Teren intravilan cu suprafata din masuratori de 1.366 mp, avand nr. cadastral 71468, si deschidere la drum judetean asfaltat de cca. 44 m, pe care sunt edificate urmatoarele constructii principale si speciale :
- Constructie principala (locuinta de serviciu) avand regim de inaltime P, cu structura din beton si acoperis rece acoperit cu tigla; suprafata construita desfasurata este de 152 mp; conform evidentei contabile a S.C. PETROTRANS S.A., aceasta constructie are nr. de inventar 10206, valoare de inventar 7.217 lei si anul punerii in functiune 1956; actualmente se afla in stare tehnica subsatisfacatoare (necesita lucrari urgente de consolidare, prezinta fisuri).
- Imprejmuire din panouri de beton la fatada avand lungimea de cca. 44 m si starea tehnica subsatisfacatoare (prezinta sparturi in mai multe locuri).
- Imprejmuire din panouri metalice pe laturi si in spatele proprietatii, avand lungimea de cca. 74 m si starea tehnica subsatisfacatoare.

*

In anexa 5 se prezinta o descriere fotografica a proprietatii imobiliare.

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	Conditii de piata	Suprafata (mp)	Valoare unitara (EUR/mp)
Comuna Traian	Deplin	Recent	3.000	1,9
Comuna Traian	Deplin	Recent	5.324	1.9
Comuna Traian	Deplin	Recent	1.000	1,5

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitara (EUR)		1,9 EUR	1,9 EUR	1,50 EUR
ELEMENTE				
1. Drept de proprietate	-	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		1,9	1,9	1,5
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		1,9	1,9	1,5
3. Suprafata (mp)	1.366	3.000	5.324	1.000
Corectie		+ 10% (+ 0,2 EUR)	+ 20% (+ 0,4 EUR)	0
Valoare corectata		2,1	2,3	1,5
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Oct. 2011	Recent	Recent	Recent
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		2,1	2,3	1,5
5. Restrictii legale	-	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0	0
Valoare corectata		2,1	2,3	1,5
6. Localizare - zonare	Traian	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	
Valoare corectata		2,1	2,3	1,5
7. Utilitati	-	Superior	Superior	Similar
Corectie		- 10% (- 0,2 EUR)	- 10% (- 0,2 EUR)	0
Valoare corectata		1,9	2,1	1,5
8. Acces la proprietate	-	Superior	Similar	Similar
Corectie		- 10% (- 0,2 EUR)	0	0
Valoare corectata		1,7	2,1	1,5
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		0,6 EUR	0,6 EUR	0 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		30%	30%	0%
Valoarea adoptata: Comparabila 3 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)				
V_{teren}	1,5 EUR			

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 3 (0%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 1,5 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

1,5 EUR/mp x 1.366 mp = **2.050 EUR** echivalenta cu **8.920 RON** (valori rotunjite),
la data de referinta a evaluarii (30.09.2011).

Comparabila 1	<p>Valabil inca 5 zile</p> <p>vand teren intravilan in comuna Traian, judetul Braila, 3000 mp, 2 deschideri, utilitati la poarta. Zona linistita, strada pietruita in curs de asfaltare. Pretul 25. 000lei cu posibilitate plata in rate. Excelent casa de vacanta, microferma, livada, etc.</p> <table border="1" data-bbox="254 555 868 831"> <thead> <tr> <th colspan="2">Contact</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">nircea_gj@yahoo.com</td> </tr> <tr> <td>Telefon:</td> <td>0723043231</td> </tr> <tr> <td>Judet:</td> <td>Braila</td> </tr> <tr> <td>Localitate:</td> <td>Traian</td> </tr> <tr> <td>Zona:</td> <td>buna</td> </tr> <tr> <td>Website:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pret:</td> <td>25000 RON</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Vand teren intravilan : vand teren braila, vand teren traian,</p>	Contact		nircea_gj@yahoo.com		Telefon:	0723043231	Judet:	Braila	Localitate:	Traian	Zona:	buna	Website:		Pret:	25000 RON
Contact																	
nircea_gj@yahoo.com																	
Telefon:	0723043231																
Judet:	Braila																
Localitate:	Traian																
Zona:	buna																
Website:																	
Pret:	25000 RON																
Comparabila 2	<h3>Vanzari Terenuri - Traian, judetul Braila</h3> <p>Vand teren intravilan, sat Silistraru com. Traian, suprafata 5.324 m.p., deschidere la drum de 78 metri, utilitati in zona, retea de apa in curs de executie.</p> <p>Pret: 10.000 EURO Traian, judetul Braila</p> <p style="text-align: right;">Publicat la 13.06.2011</p> <p>Costel (P) Vezi toate ofertele acestui utilizator Email: vand_teren_braila@yahoo.ro Telefon: 0743401466</p> <ul style="list-style-type: none"> Contacteaza proprietarul Printare oferta Trimite unui prieten Adauga la favorite Sesizeaza neregula 																
Comparabila 3	<h3>Vanzari Terenuri - Traian, judetul Braila</h3> <p>TRAIAN TEREN INTRAVILAN , UTILITATI IN ZONA, CURENT ELECTRIC SI APA. SUPRAFATA TEREN 1000MP , DESCHIDERE 20M. LOCALITATEA TRAIAN- SAT, STR. STADIONULUI NR. 78 , JUD. BRAILA. (ID anunt: 3645972)</p> <p>Pret: 6.500 LEI Traian, judetul Braila</p> <p style="text-align: right;">Publicat la 15.09.2011</p> <p>Telefon: 0744798385 ID anunt: 3645972</p> <ul style="list-style-type: none"> Printare oferta Trimite unui prieten Adauga la favorite Sesizeaza neregula 																

7.2 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

7.2.1 Evaluarea locuintei

Evaluarea se face conform catalogului nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 4B – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire de locuit (pereti din caramida sau inlocuitori), dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: 152 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 705 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior;
- Corectie pentru lipsa intregii instalatii sanitare : - 100 lei/mp;
- Corectie pentru lipsa canalizarii : -100 lei/mp;
- Valoare de inlocuire unitara corectata : 505 lei/mp;
- Coeficient de actualizare: 2,900 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.11.2006: 2,5251 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii administrative;
 - Pentru perioada 15.11.2006 – 30.09.2011: 1,1500 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective;
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 505 lei/mp (1965) x 2,900 = 1.465 lei/mp (2011);
- Cost actual de inlocuire brut: 152 mp x 1.130 lei/mp = 171.760 lei;
- Deteriorare fizica 75%, stabilita prin constatare tehnica cu prilejul inspectiei reprezentantului evaluatorului si corelata cu ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994 pentru o constructie in cu structura puternica avand o vechime de cca. 50 ani.
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,75) \times 171.760 \text{ lei} = \text{cca. } 42.940 \text{ lei}$, echivalent cu cca. **9.860 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (30.09.2011), respectiv cca. **65 EUR/mp** de suprafata construita desfasurata efectiva a cladirii.

*

7.2.2 Evaluarea imprejmuirii din panouri de beton

Evaluarea se face conform catalogului nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 13 D – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru imprejmuire din zidarie, beton sau beton armat, dupa cum urmeaza:

- Caracteristica dimensionala este lungimea imprejmuirii : cca. 44 m.
- Cost de inlocuire brut unitar de baza: 50 lei/m (01.01.1965).
- Coeficient de actualizare: 1,470 – calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.11.2006: 1,274 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii speciale nenominalizate.
 - Pentru perioada 15.11.2006 – 30.09.2011: 1,150 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective;
- Cost de inlocuire brut unitar actualizat: 50 lei/m (1965) x 1,47 ≈ 73 lei/m (2011).
- Cost actual de inlocuire brut: 44 m x 73 lei/m = 3.210 lei;
- Deteriorare fizica 70%, stabilita prin constatare tehnica cu prilejul inspectiei reprezentantului evaluatorului si corelata cu ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994 pentru o imprejmuire din beton avand vechimea de cca. 20 ani.
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,70) \times 3.210 \text{ lei} = \text{cca. } 960 \text{ lei}$, echivalent cu cca. **220 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (30.09.2011), respectiv cca. **5 EUR/m**.

*

7.2.3 Evaluarea imprejmuirii metalice

Evaluarea se face conform catalogului nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 13 B – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru imprejmuire metalica, dupa cum urmeaza:

- Caracteristica dimensionala este lungimea imprejmuirii : cca. 74 m.
- Cost de inlocuire brut unitar de baza: 85 lei/m (01.01.1965).
- Coeficient de actualizare: 1,470 – calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.11.2006: 1,274 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii speciale nenominalizate.
 - Pentru perioada 15.11.2006 – 30.09.2011: 1,150 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective;
- Cost de inlocuire brut unitar actualizat: 85 lei/m (1965) x 1,47 ≈ 125 lei/m (2011).
- Cost actual de inlocuire brut: 74 m x 125 lei/m = 9.250 lei;
- Deteriorare fizica 70%, stabilita prin constatare tehnica cu prilejul inspectiei reprezentantului evaluatorului si corelata cu ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994 pentru o imprejmuire metalica avand vechimea de cca. 20 ani.
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,70) \times 9.250 \text{ lei} = \text{cca. } 2.780 \text{ lei}$, echivalent cu cca. **640 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (30.09.2011), respectiv cca. **9 EUR/m**

*

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea proprietatii imobiliare avand nr. cadastral 71468 situata in intravilanul comunei Traian, judetul Braila, apartinand societatii comerciale debitoare PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 30.09.2011 :

Nr. crt.	Denumire	Valoare evaluata (lei)	Valoare unitara evaluata (EUR)	Caracteristica dimensionala
1	Teren intravilan	8.920	1,5 EUR / mp	1.366 mp
2	Locuinta de serviciu	42.940	65 EUR / mp	152 mp
3	Imprejmuire beton	960	5 EUR / m	44 m
4	Imprejmuire metalica	2.780	9 EUR / m	74 m
TOTAL		55.600	-	-



*

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).

*