

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: Imobil compus din teren si constructii.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **31.05.2011**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,1208 RON/EUR.

Scopul evaluarii: Vanzarea in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A.

Pentru alte scopuri decat cel declarat, valoarea imobilului ar putea fi diferita.

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 în cuprinsul prezentului raport, **valoarea de piata pentru lichidarea imobilului situat în București, sector 1, str. Grivitei nr. 530, care se valorifica în procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A., conform specificatiei din prezentul raport, este evaluata la suma de 208.900 Lei (inclusiv TVA), echivalenta cu 50.680 EUR la data de referinta 31.05.2011.**



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 afilierei 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. Bucuresti, pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A. (creditorii, lichidatorul judiciar etc.), 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. DEFINIREA SI DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

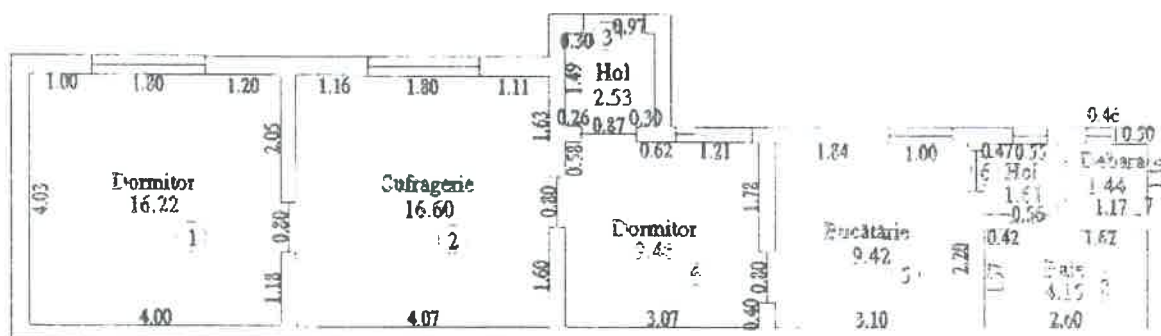
Imobilul care face obiectul prezentei evaluari este situat in Bucuresti, sector 1, str. Grivitei nr. 530 in imediata apropiere a podului Constanta.

Zona este zgomotoasa, instens circulata atat pe cale ferata cat si rutiera. La data inspectiei pe teren 03.05.2011, proprietatea imobiliara supusa evaluarii nu avea acces auto datorita unor lucrari de constructii in imediata apropiere; astfel, singurul mod de acces la proprietate se realizeaza trecand calea ferata.

Din informatiile primite la fata locului rezulta ca imobilul este afectat de restrictii urbanistice semnificative, proprietatea fiind grevata de constructii speciale apartinand Apanova si Metrorex (guri de aerisire, tubulatura, echipamente specializate, etc.)

Componenta imobiliara, conform documentatiei cadastrale anexate, este:

- **Teren** intravilan cu suprafata totala de 1.036,20 mp din acte respectiv 1.063 mp din masuratori, pe care sunt edificate urmatoarele constructii:
- **Constructii** dupa cum urmeaza :
 - Constructie cu destinatia de *locuinta individuala*, compusa din doua dormitoare, sufragerie, baie, bucatarie si holuri, avand suprafata construita de 76,58 mp respectiv suprafata utila de 61,43 mp. Imobilul este in stare tehnica subsatisfacatoare datorita vibratiilor induse de metrou si calea ferata in imediata apropiere, prezinta crapaturi multiple si necesita lucrari ample de reconsolidare si renovare.



- Constructie cu destinatia initiala de *garaj*, in suprafata de 44,29 mp. Aceasta constructie este in stare tehnica subsatisfacatoare si necesita lucrari ample de reconsolidare si renovare.
- Conform documentatiei cadastrale, pe teren mai exista o magazie de cca. 3 mp, un WC de cca. 5 mp si o constructie speciala (cca. 14 mp) care deservea centrala telefonica. *Aceste constructii speciale sunt in stare de ruina si se considera fara valoare de lichidare.*

*

Anexat se mai prezinta :

- Titlu de proprietate asupra terenului (anexa 4);
- Extras CF (anexa 5);
- Incheiere de intabulare (anexa 6);
- Fisa bunului imobil (anexa 7);
- Relevu locuinta (anexa 8);
- Planul de amplasament si delimitare (anexa 9);
- Descriere fotografica (anexa 11);

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 Evaluarea terenului

Analiza comparatiilor directe

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	Valoare unitara (EUR/mp)
Grivitei	Deplin	Recent	200
Bazilescu	Deplin	Nov 2010	290

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		200 EUR	290 EUR
<u>ELEMENTE</u>			
1. Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		200	290
2. Conditii de finantare	Cash	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		200	290
3. Suprafata (mp)	1.036	790	920
Corectie		- 5% (- 10 EUR)	0
Valoare corectata		190	290
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Mai. 2011	Recent	Nov. 2010
Corectie		0	- 10% (- 30 EUR)
Valoare corectata		190	260
5. Restrictii legale	DA	Nu exista	Nu exista
Corectie		-50% (- 100 EUR)	-50% (- 145 EUR)
Valoare corectata		90	115
6. Localizare - zonare	Pod Constanta	Superior	Superior
Corectie		-10% (- 20 EUR)	- 10% (- 30 EUR)
Valoare corectata		70	85
7. Acces proprietate	Inferior	Superior	Superior
Corectie		-20% (- 20 EUR)	- 20% (- 30 EUR)
Valoare corectata		50	55
8. Utilitati tehnico-edilitare	Apa, curent electric, gaze	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		50	55
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		150 EUR	235 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		85%	90%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren}		50 EUR	

Cele doua comparabile de piata se prezinta in anexele 10.1 si 10.2.

Aceasta abordare se bazeaza pe analiza pietei in vederea gasirii unor proprietati imobiliare similare care sa poata fi comparate cu proprietatea imobiliara de evaluat, astfel incat estimarea valorii de piata a proprietatii sa fie in relatie directa cu valorile comparabilelor, acestea fiind comparate si corelate in functie de asemanari sau diferente.

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 1 (85%) rezultand o valoare unitara evaluata de 50 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

$50 \text{ EUR/mp} \times 1.036 \text{ mp} = 51.800 \text{ EUR}$ valoare careia i se aplica o corectie de 20% ca marja de negociere avand in vedere situatia economica actuala precum si procedura de faliment in care se afla societatea comerciala debitoare, rezultand o valoare de **41.440 EUR (cca. 40 EUR / mp)** echivalenta cu **170.770 RON** (valoarea rotunjita), la data de referinta a evaluarii (31.05.2011).

7.2 Evaluarea locuintei

Evaluarea se face potrivit destinatiei cladirii, de locuinta, conform catalogului nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 4 B – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire de locuit individuala cu parter, dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: 76 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 705 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior;
- Fara corectii;
- Coeficient de actualizare: 2,5683 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.11.2006: 2,5251 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru locuinte;
 - Pentru perioada 15.11.2006 – 31.05.2011: 1,0171 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective;
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: $705 \text{ lei/mp (1965)} \times 2,5683 = 1.810 \text{ lei/mp (2011)}$;
- Cost actual de inlocuire brut: $76 \text{ mp} \times 1.810 \text{ lei/mp} = 137.560 \text{ lei}$;
- Deteriorare fizica (Df) 65%, 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 cladire de locuit in stare tehnica subsatisfacatoare.
- Depreciere economica (De) 30% datorita conditiilor de vanzare fortata in actuala procedura de faliment a societatii comerciale debitoare majorata cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pietei imobiliare precum si a restrictiilor urbanistice zonale.

- Depreciere cumulata (Dc) = $1 - (1 - 0,65) \times (1 - 0,30) = 76\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,76) \times 137.560 \text{ lei} = \text{cca. } 33.000 \text{ lei}$, echivalent cu cca. **8.000 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (31.05.2011), respectiv cca. **105 EUR/mp** de suprafata construita desfasurata efectiva a cladirii.

*

7.3 Evaluarea garajului

Evaluarea se face potrivit destinatiei cladirii, de garaj, conform catalogului nr. 115 pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale agrozootehnice, fisa nr. 50 de indicatori ai valorii de inlocuire pentru garaj auto (parter, zidarie portanta, instalatii electrice etc)., dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: 44 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 640 lei/mp (01.01.1965) – inclusiv instalatii de iluminat;
- Fara corectii;
- Coeficient de actualizare: 1,660 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.11.2006: 1,6334 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii de depozitare;
 - Pentru perioada 15.11.2006 – 31.05.2011: 1,0171 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective;
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: $640 \text{ lei/mp (1965)} \times 1,660 = 1.060 \text{ lei/mp (2011)}$;
- Cost actual de inlocuire brut: $44 \text{ mp} \times 1.060 \text{ lei/mp} = 46.640 \text{ lei}$;
- Deteriorare fizica (Df) 85%, 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 cladire de depozitare in stare tehnica subsatisfacatoare.
- Depreciere economica (De) 30% datorita conditiilor de vanzare fortata in actuala procedura de faliment a societatii comerciale debitoare majorata cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pietei imobiliare precum si a restrictiilor urbanistice zonale.

- Depreciere cumulata (Dc) = $1 - (1 - 0,85) \times (1 - 0,30) = 89\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,89) \times 46.640 \text{ lei} = \text{cca. } 5.130 \text{ lei}$, echivalent cu cca. **1.240 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (31.05.2011), respectiv cca. **28 EUR/mp** de suprafata construita desfasurata efectiva a cladirii.

*

8. CONCLUZII

Rezultatul evaluării proprietății imobiliare situate în București, sector 1, Calea Grivitei nr. 530, conform specificației din prezentul raport de evaluare, se prezintă astfel la data de referință a evaluării 31.05.2011:

Componente imobiliare		Valoare evaluată (inclusiv TVA)			Suprafață (mp)
		LEI	EUR	EUR/mp	
Teren		170.770	41.440	40	1.036
Construcții	Locuință	33.000	8.000	105	76
	Garaj	5.130	1.240	28	44
Total		208.900	50.680	-	-

*

Datele folosite în prezentul raport de evaluare au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora.

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

*

Valoarea de piață pentru lichidarea proprietății imobiliare situate în București, sector 1, Calea Grivitei nr. 530, care se valorifică în procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A., conform specificației, este evaluată la suma de 208.900 Lei (inclusiv TVA), echivalentă cu 50.680 EUR la data de referință a evaluării - 31.05.2011.

