

6. DEFINIREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, proprietatea imobiliara supusa evaluarii are urmatoarea specificatie :

- Teren cu destinatie curti constructii si suprafata totala masurata de 106.924 mp, situat in extravilanul loc. Movila, confom extrasului CF anexat. Amplasamentul efectiv al terenului este la limita exterioara a zonei construite a localitatii.
- Inventarul constructiilor si celorlalte bunuri au fost structurat dupa cum urmeaza :
 - Constructii identificate cadastral
 - Alte constructii speciale
 - Alte bunuri

Specificatia detaliata a bunurilor se prezinta in anexa 1 si 2.

Majoritatea constructiilor se afla in stare tehnica subsatisfacatoare necesitand lucrari ample de consolidare si renovare. Conform extrasului CF anexat rezulta ca o mare parte aceste constructii au o vechime efectiva de cca. 80 ani.

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

7.1 EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului se abordeaza prin comparatii cu oferte de vanzare pentru terenuri libere extravilane din zona localitatii Movila, jud. Ialomita. Intrucat cea mai buna utilizare a terenului nu este uniforma pe suprafata incintei, se aplica tehnica parcelarii, prin dezmembrarea virtuala (numai pentru scopul evaluarii) in 2 loturi, care se evalueaza separat :

- o Lotul 1 (nordic) cu suprafata de cca. 45.600 mp, liber de constructii cu cea mai buna utilizare prezumata de dezvoltare imobiliara locativa pe termen mediu/lung.
- o Lotul 2 (sudic) cu suprafata de cca. 61.324 mp, ocupat de constructii industriale si speciale ale Petrotrans S.A. si ale Statului Roman, partial compatibile cu proiectul de dezvoltare imobiliara a incintei.

Abordarea prin comparatii directe de piata prin metoda pe perechi de date

Pentru scopul prezentei evaluari a fost selectionata urmatoarea oferta de vanzare comparabila cu obiectul evaluarii :

Acțiuni imobiliare > Imobiliare Ialomita > Imobiliare Movila > vanzari Terenuri Movila Ialomita

Vanzare Teren Movila , 2 €

05 Iulie 2012



Pret Vanzare:	2 €
Suprafata Totala	10 m ²
Telefon:	0723577754

Movila, Ialomita - teren, suprafete: totala: 10 mp. - vand 10.000 mp teren extravilan situat in movila: parcela nr 7, tarla 118 asociata serban.. pret pentru vanzare 2 euro



Hartă Satelit

Google

Date hartă ©2014 Google - Condiții de utilizare

Elemente de comp.	Comparabila	Lot1	Lot2
Valoare unitara (EUR)	2 EUR	-	-
<u>ELEMENTE</u>			
1. Drept de proprietate	Prezumat deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		2	2
2. Conditii de finantare	-	-	-
Corectie		0	0
Valoare corectata		2	2
3. Suprafata (mp)	10.000	45.600	61.324
Corectie		- 20% (- 0,40 EUR)	-25% (- 0,50 EUR)
Valoare corectata		1,60	1,50
4. Conditii de piata (vechimea ofertei)	Iulie. 2012	Dec. 2013	Dec. 2013
Corectie		- 15% (- 0,30 EUR)	-15% (- 0,30 EUR)
Valoare corectata		1,30	1,20
5. Restrictii legale	Prezumat fara	Fara	Fara
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,30	1,20
6. Sarcina fiscala (intravilan/extravilan)	Extravilan	Extravilan	Extravilan
Corectie		0	0
Valoare corectata		1,30	1,20
7. Localizare - zonare	Movila – in camp	Movila - periferic	Movila - periferic
Corectie		+20% (+ 0,40 EUR)	+20% (+ 0,40 EUR)
Valoare corectata		1,70	1,60
8. Utilitati	Fara	“La gard”	In incinta
Corectie		+20% (+ 0,40 EUR)	+20% (+ 0,40 EUR)
Valoare corectata		2,10	2,00
9. Ocuparea cu constructii	Fara	Fara	Ocupat
Corectie		0	-30% (- 0,60 EUR)
Valoare corectata		2,10	1,40
10. Marja de negociere	Negociabil	Pret ferm	Pret ferm
Corectie		-20% (- 0,40 EUR)	-20% (- 0,40 EUR)
Valoare evaluata (EUR/mp)		1,70	1,00

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta urmatoarele :

Denumire lot	Suprafata (mp)	Valoare unitara evaluata (EUR/mp)	Valoare totala evaluata (LEI)
Lot 1	45.600	1,70	347.700
Lot 2	61.324	1,00	275.000
TOTAL	106.924	1,30	622.700

In aceste conditii, valoarea totala a terenului la care ne referim este de 622.700 LEI la data de referinta a evaluarii 31.12.2013.

7.2 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR SI A ALTOR BUNURI

Inventarul constructiilor si celorlalte bunuri au fost structurat dupa cum urmeaza :

- Constructii identificate cadastral – evaluate prin abordarea prin costuri, pe baza urmatoarelor tipuri constructive :
 - A. zidarie din caramida, evaluate la costul de inlocuire brut uniform echivalent cu 470 EUR/mp Sd, care a fost ajustat prin depreciere cu efectul urmatoarelor factori relevanti : vechime efectiva, stare tehnica prezumata si conditiile de vanzare fortata in actuala procedura de faliment.
 - B. structura metalica, evaluata la costul de inlocuire brut uniform echivalent cu 310 EUR/mp Sd, care a fost ajustat prin depreciere cu efectul urmatoarelor factori relevanti : vechime efectiva, stare tehnica prezumata si conditiile de vanzare fortata in actuala procedura de faliment.
- Alte constructii speciale si alte bunuri – evaluate prin abordarea pe costuri, prin actualizarea cu indici adecvati a valorilor contabile, prezumate juste la data inchiderii operationale a societatii comerciale. Exceptie fac bunurile ale caror valori sunt incluse in cele evaluate pentru teren, cladirile apartinatoare, precum si cele care nu aduc aport de valoare imobilului.

Specificatia si evaluarea detaliata a bunurilor se prezinta in anexa 1 si 2.

7.2.1 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR IDENTIFICATE CADASTRAL

7.2.1.1 Evaluarea constructiilor din zidarie de caramida (tip constructiv A)

Evaluarea se face conform catalogului 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 9A de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire administrativa curenta cu structura din zidarie portanta.

- Valoare de inlocuire unitara de baza: 720 lei/mp (01.01.1965 – finisaj inferior).
- Coeficient de actualizare: 2,9200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 2,6047 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii administrative.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 720 lei/mp (1965) x 2,9200 ≈ 2.100 lei/mp echivalent cu cca. **470 EUR / mp** la data de referinta a evaluarii (31.12.2013).

7.2.1.2 Evaluarea constructiei metalice (tip constructiv B)

Evaluarea se face conform catalogului 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 1 de indicatori ai valorii de inlocuire pentru statie de pompare, casa de vane, atelier de intretinere, depozit etc..

- Valoare de inlocuire unitara de baza: 625 lei/mp (01.01.1965).
- Coeficient de actualizare: 2,2200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 1,9780 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii industriale.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 625 lei/mp (1965) x 2,2200 ≈ 1.390 lei/mp echivalent cu cca. **310 EUR / mp** la data de referinta a evaluarii (31.12.2013).

7.2.2 EVALUAREA ALTOR CONSTRUCTII SPECIALE SI A ALTOR BUNURI

Evaluarea bunurilor s-a realizat prin abordarea pe costuri de inlocuire dupa cum urmeaza :

- Valorile contabile, prezumate juste la data inchiderii operationale a societatii, au fost actualizate cu indicele calculat ca raport al cursurilor de schimb (RON/USD) intre data de referinta a evaluarii (31.12.2013) si anul 2010.
- Valorile evaluate au fost calculate prin deprecierea celor actualizate cu un factor cumulat (D_c) compus din :
 - *Deteriorare fizica* (D_f) estimata conform normativelor, in functie de vechimea efectiva a bunurilor si durata lor normala de functionare.
 - *Depreciere economica* (D_e) estimata la cota uniforma de 40% pe baza conditiilor de vanzare fortata precum si a efectului negativ al actualei crize economice ;
 - *Depreciere tehnologica sau functionala* (D_t) estimata la cota uniforma de 20% datorata nivelului tehnologic invechit al bunurilor (uzura morala) ;

Deprecierea valorica cumulata rezulta din formula:

$$D_c = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_e) \times (1 - D_t)$$

$$V_{eval} = V_{act} \times (1 - D_c)$$

Exceptie de la metoda de evaluare prezentata mai sus fac bunurile ale caror valori au fost incluse in cele evaluate ale terenului, cladirilor apartinatoare, precum si cele care nu aduc aport de valoare imobilului, dintre care o parte sunt amortizate (aproape) in totalitate.


Evaluarea detaliata a bunurilor se prezinta in **Anexa 2**.

*

8. CONCLUZII

Rezultatul structurat al evaluarii imobilului cu nr. cadastral 20724 ("Statia de pompare Hagieni"), situat in loc. Movila, jud. Ialomita, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 31.12.2013 :

Componente imobiliare:	Valoare evaluata (lei)
Teren extravilan CC (S=106.924 mp)	622.700
Constructii identificate cadastral	701.500
Constructii speciale	13.000
Alte bunuri	9.300
TOTAL	1.346.500



Specificatia bunurilor se prezinta in anexele 1 si 2.

*

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;

*