

6. DEFINIREA BUNURILOR

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, bunurile supuse evaluarii pot fi structurate astfel :

- Teren intravilan curti constructii cu suprafata de 4.221 mp si numarul cadastral 465 conform titlului de proprietate si fisei corpului de proprietate anexate; este situat la periferia localitatii Brebu, jud. Prahova. Terenul este ocupat de urmatoarele constructii principale si speciale :

- Constructii principale:

Nr. Inv.	Denumire	Anul PIF	Valoare de inventar (lei)	Mentiuni
10547	MAGAZIE/ATELIER	1985	13.020,43	
10548	STATIE DE COMANDA	1985	29.324,16	

- Constructii speciale :

Nr. Inv.	Denumire	Anul PIF	Valoare de inventar (lei)	Mentiuni
10602	DRUM ACCES INT.	1985	2.593,06	
10613	RETEA APA POTABILA	1985	3.784,20	
10614	PUT APA	1985	2.735,31	
10622	FOSA SEPTICA	1985	4.916,96	
10623	CANALIZARE MENAJERA	1985	0,00	
10631	GARD PLASA	1985	3.398,67	

- Constructii speciale fara valoare :

Nr. Inv.	Denumire	Anul PIF	Valoare de inventar (lei)	Mentiuni
10603	PLATFORMA POMPE	1985	8.308,61	
10608	COLONETA CU BRAT ROTITOR	1985	782,14	
10616	CAMIN BETON	1985	0,00	
10617	CAMIN BETON	1985	0,00	
10618	CAMIN BETON	1985	0,00	
10621	CAMIN BETON	1985	0,00	
10667	STILP TELECOMUNICATII	1985	0,00	
10668	SOPRON METALIC	1985	0,00	

Aceste constructii speciale au fost declarate fara valoare datorita faptului ca deservesc bunuri din patrimoniul altei entitati (Statul Roman), respectiv echipamentul de pompare combustibil ce greveaza asupra valorii celorlalte bunuri din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A.

Pentru scopul vanzarii in procedura insolventei, Legea 85/2006 prevede ca evaluarea bunurilor sa se realizeze si individual si in bloc. In cazul de fata vanzarea se poate face doar in bloc, bunurile nefiind vandabile separat. Valoarea de vanzare in bloc este egala cu suma valorilor bunurilor individuale.

Anexat se mai prezinta :

- Anexa 1 – Evaluarea detaliata a bunurilor;
- Anexa 2 – Certificat de proprietate pentru teren;
- Anexa 3 – Fisa corpului de proprietate;
- Anexa 4 – Memoriu tehnic justificativ;
- Anexa 5 – Reveleu constructii;
- Anexa 6 – Descriere fotografica;

7. EVALUAREA BUNURILOR

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	Suprafata (mp)	Valoare unitara (EUR/mp)
Brebu - central	Presupus deplin	700	15
Brebu - semicentral	Presupus deplin	2.690	16

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		15 EUR	16 EUR
ELEMENTE			
1. Drept de proprietate	-	Presupus deplin	Presupus deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		15	16
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		15	16
3. Suprafata (mp)	4.221	700	2.690
Corectie		+ 20% (+ 3 EUR)	+ 5% (+ 1 EUR)
Valoare corectata		18	17
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Dec. 2013	Recent	Recent
Corectie		0	0
Valoare corectata		18	17
5. Restrictii legale	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		18	17
6. Localizare - zonare	-	Superior	Superior
Corectie		- 20% (- 3 EUR)	- 10% (- 2 EUR)
Valoare corectata		15	15
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		15	15
8. Acces la proprietate	-	Superior	Superior
Corectie		- 10% (- 2 EUR)	- 10% (- 2 EUR)
Valoare corectata		13	13
9. Marja de legociere	-	-	-
Corectie		- 10% (- 2 EUR)	- 10% (- 2 EUR)
Valoare corectata		11	11
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		10 EUR	7 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		60%	35%
Valoarea adoptata: Comparabila 2 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren}		11 EUR	

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 2 (35%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 11 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

11 EUR/mp x 4.221 mp = cca. **46.430 EUR** echivalenta cu **206.200 LEI** (valori rotunjite), la data de referinta a evaluarii (01.12.2013).

Cele doua comparatii utilizate se prezinta la paginile urmatoare.

Teren Intravilan de Vanzare Brebu Centrala

10.500 € 15 €/mp

PROPIETATE UN PREȚ!

X310E7



Comparabila 1

Teren Intravilan de Vanzare in Brebu , zona Centrala. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 700,02 mp Brebu).

Teren intravilan, curti-constructii, de vanzare, situat in zona centrala a Comunei Brebu, avand suprafata de 700,02 mp si o deschidere de 23,53 m. Accesul la teren se face pe o alee de acces cu latimea de 4,00 m, distanta din strada asfaltata pana la teren fiind de 45,85 m. Teren pentru constructie, fara inclinatie.

FOLOSINTA: CURTI CONSTRUCTII

SUPRAFATA: 700,02 MP

BESCHIDERE: 23,00 ML

REGIM: P+1E

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaze, Curent Electric, Telefon, CaTV

Teren Intravilan de Vanzare Brebu Semicentrala

43.000 € 16 €/mp

PROPIUNE UN PREȚ!

X351F



Teren Intravilan de Vanzare in Brebu , zona Semicentrala. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 2.689.00 mp Brebu).

Teren intravilan (faneata), situat in zona semicentrala a localitatii. Terenul are o suprafata de 2689 mp si un front stradal de 4m. Teren pentru constructii cu inclinatie mica.

FOLOSINTA: FANEATA

SUPRAFATA: 2.689,00 MP

DESCHIDERE: 4,00 ML

Utilitati: Apa. Gaze. Curent Electric

7.2.1 EVALUAREA MAGAZIEI/ATELIER

Evaluarea se face conform Catalogului nr. 107 – pentru cladiri din industria constructoare de masini, Fisa nr. 5 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire de productie (atelier) cu nivel de inaltime parter.

- Suprafata construita desfasurata: cca. 81 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 690 lei/mp (01.01.1965) .
- Coeficient de actualizare: 2,247 – calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 1,978 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii industriale.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 01.12.2013: 1,136 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 690 lei/mp (1965) x 2,247 = 1.550 lei/mp (2013).
- Cost actual de inlocuire brut: 81 mp x 1.550 lei/mp = 125.550 lei.
- Deteriorare fizica (Df) 65% corespunzatoare unei cladiri industriale in stare tehnica subsatisfacatoare si vechimea echivalenta cu cca. 50 ani, conform ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- 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. Se are in vedere si marja de negociere semnificativa datorita stagnarii pietei imobiliare aceasta fiind una a cumparatorilor.
- Depreciere cumulata (Dc) = $1 - (1 - 0,65) \times (1 - 0,30) = 76\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,76) \times 125.550 \text{ lei} = 30.130 \text{ lei}$, echivalent cu **6.780 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (01.12.2013), respectiv cca. **84 EUR/mp** de suprafata desfasurata efectiva a cladirii.

7.2.2 EVALUAREA CLADIRII ADMINISTRATIVE “STATIE DE COMANDA”

Evaluarea se face potrivit destinatiei cladirii, de constructie administrativa pentru intreprindere, cu structura din zidarie portanta, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 9 A, dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: cca. 160 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 720 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior.
- Coeficient de actualizare: 2,9758 - 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 – 01.12.2013: 1,1425 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: $720 \text{ lei/mp (1965)} \times 2,9758 = 2.143 \text{ lei/mp (2013)}$.
- Cost actual de inlocuire brut: $160 \text{ mp} \times 2.143 \text{ lei/mp} = 342.880 \text{ lei}$.
- Deteriorare fizica (Df) 70% corespunzatoare unei cladiri de locuit sau administrative in stare tehnica satisfacatoare si vechimea echivalenta cu cca. 60 ani, conform ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- 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. Se are in vedere si marja de negociere semnificativa datorita stagnarii pietei imobiliare aceasta fiind una a cumparatorilor.
- Depreciere cumulata (Dc) $= 1 - (1 - 0,70) \times (1 - 0,30) = 79\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,79) \times 342.880 \text{ lei} = 72.000 \text{ lei}$, echivalent cu **16.210 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (01.12.2013), respectiv cca. **101 EUR/mp** de suprafata desfasurata efectiva a cladirii.

7.3 EVALUAREA CELORLALTE BUNURI

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

- Actualizarea valorilor de inventar a bunurilor s-a realizat prin multiplicarea valorilor de inventar cu coeficientii inflatiei valutare intre data raportarii si data inregistrarii acestora in evidenta contabila a societatii comerciale debitoare.
- Estimarea deprecierei cumulate (D_c) prin cumpunerea urmatoilor factori :
 - *Deteriorare fizica* (D_f) estimata in functie de starea tehnica efectiva a bunurilor constatata pe teren de catre reprezentantii evaluatorului precum si duratei normale de utilizare a fiecarui bun in parte;
 - *Depreciere economica* (D_e) estimata la cota unitara de 30% pe baza conditiilor de vanzare fortata in prezentul proces de faliment al societatii debitoare;
 - *Depreciere tehnologica* (D_t) estimata la cota unitara de 20% datorata nivelului tehnologic depasit al bunurilor (uzura morala) ;

Deprecierea valorica cumulata rezulta din formula:

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

- Calcularea valorii evaluate prin corectarea valorii de inlocuire cu deprecierea cumulata (D_c) stabilita pentru fiecare bun in parte conform relatiei :

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

Evaluarea detaliata a bunurilor se prezinta in **Anexa 1**.

*

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea activului imobiliar "Statia de pompare Brebu", din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 01.12.2013 :

Nr. Inv.	Denumire	Anul PIF	Valoare evaluata (LEI)	Valoare evaluata unitara (EUR/mp)
-	TEREN INTRAVILAN CC (4.221 mp)	-	206.200	11
Subtotal teren			206.200	
10547	MAGAZIE/ATELIER	1985	30.130	84
10548	STATIE DE COMANDA	1985	72.000	101
Subtotal constructii principale			102.130	
10602	DRUM ACCES INT.	1985	3.550	-
10613	RETEA APA POTABILA	1985	5.180	-
10614	PUT APA	1985	3.750	-
10622	FOSA SEPTICA	1985	6.740	-
10623	CANALIZARE MENAJERA	1985		-
10631	GARD PLASA	1985	4.650	-
Subtotal constructii speciale			23.870	
10603	PLATFORMA POMPE	1985	0	-
10608	COLONETA CU BRAT ROTITOR	1985		-
10616	CAMIN BETON	1985		-
10617	CAMIN BETON	1985		-
10618	CAMIN BETON	1985		-
10621	CAMIN BETON	1985		-
10667	STILP TELECOMUNICATII	1985		-
10668	SOPRON METALIC	1985		-
Subtotal constructii speciale fara valoare *)				0
TOTAL			332.200	



**) Aceste constructii speciale au fost declarate fara valoare datorita faptului ca deservesc bunuri din patrimoniul altei entitati (Statul Roman), respectiv echipamentul de pompare combustibil ce greveaza asupra valorii celorlalte bunuri din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A.*

*

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).

*

ANEXE

**EVALUAREA DETALIATA A BUNURILOR SITUATE IN COM. BREBU, JUD. PRAHOVA,
APARTINAND S.C. PETROTRANS S.A.
LA DATA DE REFERINTA 01.12.2013**

ANEXA 1

Nr. Crt.	Denumire	Nr. Inv.	Anul PIF	Valoare de Inventar (lei)	Valoare actualizata (lei)	Df	De	Dt	Dc	Valoare evaluata (lei)	Mentiiuni
1	TEREN INTRAVILAN CC (4.221 mp)	-	-	-	-	-	-	-	-	206.200	
Subtotal teren											
2	MAGAZIE/ATELIER	10547	1985	13.020,43	-	-	-	-	-	206.200	
3	STATIE DE COMANDA	10548	1985	29.324,16	-	-	-	-	-	30.130	
Subtotal constructii principale											
4	DRUM ACCES INT.	10602	1985	2.593,06	50.746	0,88	0,30	0,20	0,93	3.550	
5	RETEA APA POTABILA	10613	1985	3.784,20	74.057	0,88	0,30	0,20	0,93	5.180	
6	PUT APA	10614	1985	2.735,31	53.530	0,88	0,30	0,20	0,93	3.750	
7	FOSA SEPTICA	10622	1985	4.916,96	96.225	0,88	0,30	0,20	0,93	6.740	
8	CANALIZARE MENAJERA	10623	1985	3.398,67	66.512	0,88	0,30	0,20	0,93	4.650	
9	GARD PLASA	10631	1985	17.428,20	341.070	0,88	0,30	0,20	0,93	23.870	
Subtotal constructii speciale											
10	PLATFORMA POMPE	10603	1985	8.308,61	-	-	-	-	-	-	
11	COLONETA CU BRAT ROTITOR	10608	1985	782,14	-	-	-	-	-	-	
12	CAMIN BETON	10616	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
13	CAMIN BETON	10617	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
14	CAMIN BETON	10618	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
15	CAMIN BETON	10621	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
16	STILP TELECOMUNICATII	10667	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
17	SOPRON METALIC	10668	1985	0,00	-	-	-	-	-	-	
Subtotal constructii speciale fara valoare											
				9.090,75	-	-	-	-	-	0	0
TOTAL											
				-	-	-	-	-	-	352.200	



Deservesc bunuri din patrimoniul altei entitati