

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: Proprietate imobiliara (teren si constructii), precum si bunuri (mijloace fixe si baracamente) mobile.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **30.04.2012**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,3970 RON/EUR.

Scopul evaluarii: Vanzarea bunurilor catre un singur cumparator, in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A.

Tipul si definirea valorii raportate: *Valoarea de piata, in ipoteza speciala a vanzarii fortate* in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

Valoarea de piata este definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.

Vanzarea fortata se refera la constrangerea de a vinde fara a putea fi indeplinita conditia de „marketing adecvat” din definitia valorii de piata, respectiv de expunere a activului pe piata o perioada suficienta pentru vanzarea lui la cel mai mare pret obtenabil.

Rezultatul evaluarii: Valoarea totala a componentelor Statiei de pompare “Teleajen” din patrimoniul societatii comerciale PETROTRANS S.A. Ploiesti, conform specificatiilor cuprinse in prezentul raport, este evaluata la suma de **12.291.500 RON**, echivalenta cu 2.795.000 EUR.



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. Ploiesti, 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 DESCRIEREA GENERALA A BUNURILOR

- **Teren** cu suprafata totala de 291.355 mp si valoarea totala de inventar de 2.096.423,23 RON (cca. 1,64 EUR/mp), situat intr-o incinta din intravilanul localitatii Berceni, jud. Prahova, limitrofa municipiului Ploiesti (cartierul Teleajen), dupa cum rezulta din :

- Planul de incadrare in zona – vedere din satelit (scara \approx 1: 40.000) – Anexa 1.
- Planul de situatie – vedere din satelit (scara \approx 1: 5.000) – Anexa 2.
- Planul de amplasament si delimitare – Anexa 3.

Terenul este identificat cu nr. cad. 78 si intabulat in cartea funciara nr. 31 a com. Berceni pe numele S.C. PETROTRANS S.A. dupa cum rezulta din incheierea de intabulare nr. 60243/21.10.2010 si extrasul de carte funciara pentru informare prezentate in Anexele 4 si 5.

- **Mijloace fixe** (constructii, echipamente tehnologice si alte bunuri mobile), cu valoarea totala de inventar de 7.525.807,40 RON, conform specificatiei din Anexa A.

In Anexa 7 se prezinta o descriere fotografica a constructiilor reprezentative din incinta Statiei de pompare: locuinte, hale si căi ferate din zona Sectiei de reparatie a vagoanelor, centrala termica si alte cladiri, precum si rezervoare petroliere.

In incinta Statiei de pompare "Teleajen" exista urmatoarele categoria de bunuri, care nu fac obiectul prezentei evaluari:

- Rezervoare petroliere si alte constructii care sunt in proprietatea statului.
- Locuinta C23 + C24 de pe lotul 8/24 (9/22), vanduta anterior catre locatarul indreptatit, fara terenul aferent.
- Motopompe de mare putere, evaluate anterior la data de referinta 31.12.2011 cu rezultatul total de 241.000 RON - in ipoteza continuarii utilizarii dupa relocare pe alt amplasament, conform specificatiei de mai jos, sau de 20.000 ... 30.000 RON - in ipoteza dezmembrarii si valorificarii materialelor re folosibile:

Motopompe		Valori de inventar (RON)	Valori evaluate (RON)
Modelul pompei	Nr. inv.		
4UXH106L	20738	291.972,87	53.500
	20739	291.972,87	53.500
3UXH104M	20740	182.001,22	33.500
	20741	182.001,22	33.500
	20744	185.406,12	33.500
	20745	185.406,12	33.500
Total		1.318.760,42	241.000

Conform art. 116, alin. (4) din Legea privind procedura insolventei nr. 85/2006, cu modificarile si completarile ulterioare, *bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atat in bloc, cat si individual. Evaluarea in bloc are in vedere fie evaluarea totalitatii bunurilor din averea debitorului, fie evaluarea subansamblurilor functionale. Prin subansamblu functional se intelege acele bunuri ale debitorului care, impreuna, asigura realizarea unui produs finit, de sine statator, sau permit desfasurarea unei afaceri independente. Un subansamblu este considerat functional numai daca are asigurat accesul la drumul public si la folosirea utilitatilor.*

Pentru scopul vanzarii catre un singur cumparator, prezentul raport are ca obiectiv atat evaluarea "blocului" constituit din totalitatea bunurilor din averea debitorului, cat si evaluarea lor individuala.

Pentru scopul vanzarii catre mai multi cumparatori, este in curs operatiunea de dezmembrare a incintei intr-un numar de 22 sau 24 loturi, din care o parte loturi proprii (independente) si 5 loturi comune (drumuri rutiere si căi farate, care se utilizeaza in indiviziune). Evaluarea pe structura acestor subansamble ("blocuri") functionale poate constitui obiectivul unui raport ulterior, in functie de strategia de valorificare a activelor care va fi adoptata de lichidatorul judiciar.

7. EVALUAREA BUNURILOR

7.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se abordeaza prin metoda comparatiei cu urmatoarea oferta de vanzare publicata pentru un teren liber, cea mai comparabila cu terenul care face obiectul prezentei evaluari din punct de vedere al amplasamentului (in zona de est, limitrofa municipiului Ploiesti, intre localitatile Corlatesti si Ghighiu, la cca. 3 km sud de Statia de pompare "Teleajen" si cca. 2 km nord de noua autostrada Bucuresti - Brasov) - Anexa 6, al suprafetei mari (10 ha), precum si al altor caracteristici tehnico – edilitare:

	<p>Descrierea ofertei de vanzare: Teren extravilan, cu o suprafata de 10 hectare, situat in localitatea Berceni jud Prahova cu deschidere de 140 m la centura de est a Ploiesti-ului, avand alte doua drumuri secundare de acces. Terenul este plan, pretbil pentru parc logistic. Utilitatile sunt in apropiere la aproximativ 200 m.</p> <p>Pret de oferta: 1.500.000 EUR (15 EUR/mp)</p> <p>Data publicarii: 25.08.2010 (cu 1 ½ ani in urma)</p> <p>Date contact agent: Land House Real Estate Solution Tel: 0744369914</p>
--	--

Grila de ajustare a pretului ofertei de vanzare celei mai comparabile:

Diferente specifice		Factor de ajustare a ofertei de vanzare	Explicatii
Terenul evaluat	Terenul comparabil		
	Amplasamentul favorizat de accesul apropiat la soseaua de centura a mun. Ploiesti si la noua autostrada Bucuresti - Brasov	- 30%	
Disponibilitatea utilitatilor in incinta		+ 20%	
Suprafata excedentara		- 30%	Pentru fiecare dublare a suprafetei se corecteaza negativ cu 20%
Ocupare cu constructii, preponderent ale altui proprietar		- 40%	
	Amplasamentul extravilan	+ 10%	
Forma favorabila a incintei		+ 10%	
	Vechimea ofertei de vanzare	- 30%	Rata medie de scadere a preturilor pe piata imobiliara specifica a fost cca. 20% pe an in perioada de referinta
	Marja de negociere a pretului efectiv de tranzactionate	- 20%	

In tabelul anterior, factorii de ajustare pentru care nu se indica explicatii au fost stabiliti pe baza expertizei evaluatorului.

Cumularea factorilor de ajustare:

$$\text{Corectie cumulata} = 1 - (1 - 30\%)^3 \times (1 + 20\%) \times (1 - 40\%) \times (1 + 10\%)^2 \times (1 - 20\%) = 83\%$$

Valoarea evaluata a terenului Statiei de pompare:

$$15 \text{ EUR/mp (pretul ofertei de vanzare celei mai comparabile)} \times (1 - 83\%) = \mathbf{2,55 \text{ EUR/mp}}$$

$$291.355 \text{ mp} \times 2,55 \text{ EUR/mp} \times 4,3791 \text{ RON/EUR (31.03.2012)} = \mathbf{3.253.500 \text{ RON}}$$

7.2 Evaluarea mijloacelor fixe

Abordarea evaluării mijloacelor fixe se face prin metoda costurilor, după cum urmează:

- **Estimarea valorilor actualizate:**
 - Prin actualizarea valorilor de inventar cu indici care reprezintă raportul dintre cursurile pieței valutare comunicate de BNR la data de referință a prezentei evaluări și în anul punerii în funcțiune a mijloacelor fixe respective sau al ultimei lor reevaluări (prezumată la HG 500/1994).
 - Prin estimarea costurilor de înlocuire brute ale mijloacelor fixe fără valoare de inventar sau necuprinse în inventar.
- **Calcularea valorilor evaluate** prin ajustarea celor actualizate ca mai sus cu factori proprii care cumulează efectul următoarelor forme relevante de depreciere:
 - Deteriorarea fizică previzibilă (Df), estimată ca raport între vechimea efectivă în exploatare și un multiplu al duratei normale de funcționare a mijloacelor fixe din categoria respectivă.
 - Deprecierea economică (De), estimată pe baza condițiilor de vânzare forțată în procedura de faliment a societății comerciale debitoare și a efectelor negative ale actualei crize economice la cotele de 20% pentru locuințe și 50% pentru celelalte mijloace fixe industriale.
 - Inadecvarea funcțională (If), estimată la cota uniformă de 60% pentru toate mijloacele fixe, cu excepția celor de utilitate comună (menționate ca atare sau cuprinse în lotul 19/24), celor din componenta Secției de reparație a vagoanelor CF (lotul 20/24), a locuințelor (loturile 7/24 ... 14/24), precum și altora a căror funcționalitate este mai puțin afectată de închiderea operațională a activului.

Evaluarea detaliată a mijloacelor fixe se prezintă în Anexa A, cu următoarele rezultate:

- Deprecierea cumulată medie a mijloacelor fixe: 84%.
- Valoarea totală evaluată a mijloacelor fixe: **9.038.000 RON.**

8. CONCLUZIE

Rezultatul structurat al evaluării activelor componente ale Stației de pompare “Teleajen”, care se valorifică în procedura falimentului societății comerciale PETROTRANS S.A. Ploiești, se prezintă astfel la data de referință 30.04.2012:

Componente	Valoare de inventar	Valoare evaluată	Mentii
	RON		
Teren	2.096.423,23	3.253.500	291.355 mp
Constructii si alte mijloace fixe	7.525.807,40	9.038.000	
Total	9.622.230,63	12.291.500	

cu următoarele mențiuni:

- Valorile sunt evaluate fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui impozit sau taxe asociate.
- Preponderența de cca. 70% a valorii construcțiilor în valoarea totală evaluată a componentelor imobiliare face aplicabil art. 141, alin. (2), lit. f din Codul fiscal privind scutirea de la plata TVA la vânzarea imobilului nedezmembrat.
- În incinta Stației de pompare “Teleajen” mai există următoarele categorii de bunuri, care nu fac obiectul prezentei evaluări:
 - Rezervoare petroliere și alte construcții care sunt în proprietatea statului.
 - Locuinta C23 + C24 de pe lotul 8/24 (9/22), vândută anterior către locatarul îndreptățit, fără terenul aferent.
 - Motopompe de mare putere, evaluate anterior la data de referință 31.12.2011 cu rezultatul total de 241.000 RON - în ipoteza continuării utilizării după relocare pe alt amplasament, sau de 20.000 ... 30.000 RON - în ipoteza dezmembrării și valorificării materialelor re folosibile.

