

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: Constructii situate pe terenul altui proprietar (CFR).

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **30.09.2012**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,5331 RON/EUR.

Scopul evaluarii: Vanzarea constructiilor in procedura falimentului societatii comerciale PETROTRANS S.A.

Tipul valorii raportate: *Valoarea de piata*, 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.*

Rezultatele evaluarii:

- **181.300 RON pentru Cladire etajata**, compusa din :
 - Cladire administrativa - nr. inv. 10099
 - Camin - nr. inv. 10021
 - Conducta de apa - nr. inv. 10044
 - Turn metalic - antena - nr. inv. 10469

- **18.100 RON pentru Cladire - parter**, compusa din :
 - Magazie - nr. inv. 10100.

In baza art. 141, alin. (2), lit. f din Codul fiscal, **vanzarea constructiilor care fac obiectul prezentei evaluari este o operatiune scutita de TVA.**



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., pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. PETROTRANS S.A., 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 CONSTRUCTIILOR

Conform tematicii comunicate de client, inventarul constructiilor care fac obiectul prezentei evaluari se prezinta astfel:

Denumire	Nr. inv.	Vechime (ani)	Valoare de inventar (RON)	Mentiuni
Cladire administrativa	10099	78	14.727,54	Stare tehnica buna
Magazie	10100	78	2.805,83	Stare tehnica buna
Subtotal - cladiri			17.533,37	
Camin	10021	92	5,70	
Conducta de apa	10044	34	15,91	
Turn metalic - antena	10469	29	7.389,94	Constructie dezafectata
Subtotal - constructii speciale			7.411,55	
Total			24.944,92	

Pentru scopul evaluarii, constructiile din inventar se restructureaza pe criteriul functionalitatii, dupa cum urmeaza:

Denumire conventionala	Componență	Nr. inv.	Valoare de inventar (RON)	Mentiuni
Cladire etajata	Cladire administrativa	10099	14.727,54	Constructii alocate conventional in exclusivitate cladirii principale administrative
	Camin	10021	5,70	
	Conducta de apa	10044	15,91	
Subtotal - cladire etajata			14.749,15	
Cladire - parter	Magazie	10100	2.805,83	
Turn metalic	Turn metalic - antena	10469	7.389,94	
Total			24.944,92	

Constructiile sunt invecinate si amplasate in zona statiei CFR Cernavoda - Pod, dupa cum rezulta din planul de incadrare in zona (image satelitara) prezentat in Anexa 1.

In Anexa 2 se prezinta un plan de situatie al imobilelor la care ne referim.

Caracteristicile constructive si dimensionale ale constructiilor sunt urmatoarele:

- **Pentru “Cladire etajata”:**

- Constructie tip vila, cu 4 camere si dependinte, cu destinatie administrativa sau locativa si regim de inaltime S (partial) + P + E1, conform planurilor din Anexele 3.1 ... 3.3 si descrierii fotografice din Anexa 4.1.
- Suprafata construita la sol: cca. 105 mp.
- Suprafata desfasurata: cca. 254 mp (cu subsol), respectiv cca. 200 mp (fara subsol) .
- Suprafata utila totala: cca. 179 mp, din care:
 - Subsol partial: 31 mp.
 - Parter: 74 mp.
 - Etaj: 74 mp.
- Suprafata terenului aferent constructiei (apartinand altui proprietar): cca. 650 mp, inclusiv cel aferent turnului metalic - antena.

- **Pentru “Cladire - parter”:**

- Constructie cu destinatie de depozitare si regim de inaltime parter, conform descrierii fotografice din Anexa 4.2.
- Suprafata construita si desfasurata: cca. 220 mp.
- Suprafata utila: cca. 180 mp.
- Suprafata terenului aferent constructiei (apartinand altui proprietar): cca. 700 mp.

- **Pentru “Turn metalic”:**

- Constructie metalica dezafectata, cu destinatia de antena de telecomunicatii si inaltimea de cca. 30 m, conform descrierii fotografice din Anexa 4.3.
- Cea mai buna utilizare prezumata: demolarea cu recuperarea si valorificarea materialelor re folosibile. Cantitatea echivalenta de fier vechi recuperabila in ipoteza demolarii: cca. 4 tone.

7. EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

7.1 Evaluarea Cladirii etajate

7.1.1 Abordarea evaluarii prin metoda costurilor

Abordarea evaluarii acestei cladiri se face prin metoda costurilor, pe baza Catalogului nr. 124 - de evaluare a cladirilor de locuit si administrative, Fisa nr. 4D - de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire de locuit individuala, parter si etaj (tip vila), dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut (CIB): 715 ROL/mp Sd fara subsol, in preturile anului 1964, pentru finisaj mediu.
- Corectie pentru invelitoare din tabla: + 10 ROL/mp Sd.
- Corectie pentru subsol (pivnita): $[300 \text{ ROL/mp} \times 54 \text{ mp (subsol)}] / 200 \text{ mp Sd (fara subsol)} = + 80 \text{ ROL/mp Sd}$.
- Corectie cumulata: + 100 ROL/mp Sd.
- Cost de inlocuire brut corectat: 815 ROL/mp Sd.
- Indice de actualizare denominat (1964 ... 2012), pentru locuinte: 3,41.
- Cost de inlocuire brut actualizat: $715 \text{ ROL/mp Sd} \times 3,41 = 2.440 \text{ RON/mp Sd}$, echivalent cu 540 EUR/mp Sd fara subsol.
- Deteriorare fizica: 40%, corespunzatoare unei cladiri de locuit cu structura puternica, starea tehnica si de intretinere buna si vechimea echivalenta de cca. 50 ani (fata de aceea efectiva de 78 ani).
- **Cost de inlocuire net (CIN) evaluat:**

$540 \text{ EUR/mp Sd} \times (1 - 40\%) \approx 325 \text{ EUR/mp Sd}$ fara subsol, respectiv:

$200 \text{ mp Sd (fara subsol)} \times 325 \text{ EUR/mp Sd} = \mathbf{65.000 \text{ EUR}}$

7.1.2 Abordarea evaluării prin metoda comparațiilor cu ofertele de vânzare

Oferta de vânzare cea mai comparabilă, publicată în anul 2012, are ca obiect un imobil compus din clădire nouă tip vilă cu 5 camere și dependințe, edificată pe un teren cu suprafața de 2.000 mp, plantat cu livada pe rod, situat în localitatea Făclia, la cca. 10 km de Cernavodă, spre Constanța, al cărui pret negociabil este de 120.000 EUR (telefon de control : 0737-208.755).

În opinia evaluatorului, diferențele specifice ale imobilului comparabil față de imobilul evaluat se cuantifică astfel :

Elemente relevante	Diferențe specifice estimate	Factori multiplicativi	Mențiuni
Amplasament inferior	+ 40%	1,40	Diferențele specifice sunt estimate pe baza expertizei evaluatorului
Suprafața mai mare a terenului și plantația fructiferă	- 20%	0,80	
Vechimea mai mică a clădirii	- 40%	0,60	
Marja de negociere a pretului efectiv de tranzacționare	- 20%	0,80	
Factor multiplicativ cumulat		0,54	

În mod normal, ponderea terenului este de 25% din valoarea construcției, respectiv de 20% din valoarea totală a imobilului (teren + construcție).

În acest caz, ecuația de evaluare este:

Imobilul evaluat (la valoare de piață)	=	Imobilul comparabil (la pret de oferta de vânzare corectat)
C (clădire) + 0,25 x C (teren aferent)		120.000 EUR (pret de oferta) x 0,54 (factor de corecție estimat)

Valoarea evaluată a clădirii este :

$$C = 120.000 \text{ EUR} \times (0,54 / 1,25) = \mathbf{51.800 \text{ EUR}},$$

echivalentă cu 205 EUR/mp de suprafață desfășurată (S_d) sau 290 EUR/mp de suprafață utilă (S_u) a clădirii.

7.1.3 Concilierea rezultatelor evaluarii Cladirii etajate

Rezultatele evaluarii acestei cladiri se prezinta astfel :

Metoda de evaluare	Rezultatele evaluarii			Mentiuni
	EUR	EUR/mp Sd *)	EUR/mp Su *)	
Metoda costurilor	65.000	255	365	Cost de inlocuire net
Metoda comparatiilor cu ofertele de vanzare	51.800	205	290	Valoare de piata

*) Sd si Su - inclusiv subsolul

Rezultatele evaluarii prin cele doua metode sunt coerente.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata a cladirii etajate este cel mai bine indicata de rezultatul inferior al metodei comparatiilor cu ofertele de vanzare, marcat distinct in tabelul de mai sus, care este mai adecvata si mai precisa.

*

Cele doua rezultate de mai sus au fost evaluate independent de separatia dreptului de proprietate asupra componentelor imobiliare (teren si constructie). Aceasta imprejurare face ca proprietarul cladirii sa datoreze proprietarului terenului pretul folosintei acestuia, care constituie un factor de depreciere economica a valorii cladirii, astfel :

- o Pretul unitar al folosintei terenului : 0,06 EUR/mp si luna, echivalent cu 470 EUR/an pentru toata suprafata de teren aferenta cladirii, estimat pe baza chiriei de 0,074 USD/mp si luna stabilite intre PETROTRANS si CFR prin contractul din data de 03.12.2002.
- o Pretul total al folosintei terenului, calculat prin actualizarea pe termen nelimitat a celui anual, cu rata adecvata de 4% pe an :

$$470 \text{ EUR/an} / 4\% \text{ pe an} = 11.800 \text{ EUR (cca. 18 EUR/mp teren).}$$

In aceste conditii, **valoarea dreptului de proprietate asupra cladirii etajate** (care se transmite prin vanzare) este :

$$51.800 \text{ EUR (constructia)} - 11.800 \text{ EUR (depreciere economica)} = \underline{\underline{40.000 \text{ EUR}}},$$

echivalent cu 181.300 RON la data evaluarii.

7.2 Evaluarea Cladirii - parter

Abordarea evaluarii acestei cladiri se face prin metoda costurilor, pe baza Catalogului nr. 124 - de evaluare a cladirilor de locuit si administrative, Fisa nr. 3 - de indicatori ai valorii de inlocuire pentru magazine in baraca din zidarie, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut (CIB): 280 ROL/mp Sd, in preturile anului 1964.
- Corectie pentru instalatii sanitare la dormitoare comune: + 10 ROL/mp Sd.
- Cost de inlocuire brut corectat: 290 ROL/mp Sd.
- Indice de actualizare denominat (1964 ... 2012), pentru cladiri de depozitare: 2,24.
- Cost de inlocuire brut actualizat: 290 ROL/mp Sd x 2,24 = 650 RON/mp Sd, echivalent cu 145 EUR/mp Sd.
- Deteriorare fizica: 50%, corespunzatoare unei cladiri de depozitare cu structura puternica, starea tehnica si de intretinere buna si vechimea echivalenta de cca. 50 ani (fata de aceea efectiva de 78 ani)
- **Cost de inlocuire net (CIN) evaluat:**

$145 \text{ EUR/mp Sd} \times (1 - 50\%) \approx 75 \text{ EUR/mp Sd}$, respectiv:

$220 \text{ mp Sd} \times 75 \text{ EUR/mp Sd} = \mathbf{16.500 \text{ EUR}}$

*

Rezultatul de mai sus a fost evaluat independent de separatia dreptului de proprietate asupra componentelor imobiliare (teren si constructie). Aceasta imprejurare face ca proprietarul cladirii sa datoreze proprietarului terenului pretul folosintei acestuia, care constituie un factor de depreciere economica a valorii cladirii, astfel :

- Pretul unitar al folosintei terenului : 0,06 EUR/mp si luna, echivalent cu 500 EUR/an pentru toata suprafata de teren aferenta cladirii, estimat pe baza chiriei de 0,074 USD/mp si luna stabilite intre PETROTRANS si CFR prin contractul din data de 03.12.2002.

- Pretul total al folosintei terenului, calculat prin actualizarea pe termen nelimitat a celui anual, cu rata adecvata de 4% pe an :

$$500 \text{ EUR/an} / 4\% \text{ pe an} = 12.500 \text{ EUR (cca. 18 EUR/mp teren).}$$

In aceste conditii, **valoarea dreptului de proprietate asupra cladirii - parter** (care se transmite prin vanzare) este :

$$16.500 \text{ EUR (constructia)} - 12.500 \text{ EUR (depreciere economica)} = \underline{\underline{4.000 \text{ EUR}}},$$

echivalent cu **18.100 RON** la data evaluarii.

7.3 Evaluarea Turnului metalic

Abordarea evaluarii acestei constructii se face in ipoteza celei mai bune utilizari prezumate constand in demolarea cu recuperarea si valorificarea materialelor refolosibile, dupa cum urmeaza:

- Cantitatea echivalenta de fier vechi recuperabila in ipoteza demolarii: cca. 4 tone.
- Valoare de recuperare bruta (echivalenta cu pretul actual de achizitie a fierului vechi, franco depozit):

$$4 \text{ tone} \times 1.000 \text{ RON/tona} = 4.000 \text{ RON.}$$

- Costuri de demolare totale estimate: mai mult de 4.000 RON, compuse din:
 - Costuri indirecte (autorizatie si proiect de demolare, transportul materialelor refolosibile la depozitul achizitorului).
 - Costuri directe (angajarea pe baza de selectie de oferte a unei firme specializate in lucrari de demolare la inaltime).
- **Valoare de recuperare neta: previzibil negativa**, pe baza estimarii potrivit careia costurile de demolare totale sunt superioare valorii de recuperare brute.

In aceste conditii, rezuta ca cea mai buna utilizare a turnului metalic consta in mentinerea lui pe actualul amplasament, cu conditia asumarii de catre cumparatorul "Cladirii etajate" (cu care se recomanda vanzarea lui "in bloc", fara plata) a obligatiilor privind asigurarea stabilitatii constructive a turnului, pe toata durata existentei acestuia.

8. CONCLUZIE

Rezultatul structurat al evaluării construcțiilor din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., situate în localitatea Cernavoda, jud. Constanta, pe terenul altui proprietar, se prezintă astfel la data de referință 30.09.2012 :

Denumire conventionala	Componentă	Nr. inv.	Valoare de inventar (RON)	Valoare evaluata (RON)
Cladire etajata	Cladire administrativa	10099	14.727,54	181.300
	Camin	10021	5,70	
	Conducta de apa	10044	15,91	
	Turn metalic - antena	10469	7.389,94	
Subtotal - cladire etajata			22.139,09	181.300
Cladire - parter	Magazie	10100	2.805,83	18.100
Total			24.944,92	199.400

În baza art. 141, alin. (2), lit. f din Codul fiscal, **vanzarea constructiilor care fac obiectul prezentei evaluari este o operatiune scutita de TVA.**

