

**Raport de evaluare a imobilizărilor corporale
de natura
“mijloacelor fixe” aparținând

SC Oil Terminal S.A.
în vederea înscrierii în raportările financiare**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al SC OIL TERMINAL SA

2012 –

Darian DRS S.A.

Nr. Registrul Comerțului: J12/595/1991 | Cod unic de înregistrare: RO201020

Cod IBAN: RO24 BACX 0000 0001 3929 6250 | Banca UNICREDIT TRIAC BANK | Capital social 150.000 RON

Catre: Conducerea SC OIL TERMINAL SA

Ref: Evaluare immobilizari corporale apartinand S.C. Oil Terminal S.A., aflate in patrimoniu la 31.12.2012 pentru inscrierea in raportarile financiare ale clientului.

La cererea beneficiarului si in baza contractului de prestari servicii incheiat intre SC DARIAN DRS SA si SC OIL TERMINAL SA am inspectat si evaluat immobilizarile corporale aflate in patrimoniul SC OIL TERMINAL SA la data de 31.12.2012, in scopul inscrierii in raportarile financiare ale clientului.

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate al **S.C. Oil Terminal S.A.** asupra mijloacelor fixe supuse evaluarii. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza SC OIL TERMINAL SA in calitate de client si destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru inscrierea in raportarile financiare ale clientului.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor Internationale de Evaluare – editia 2011:**

- *IVS – Cadrul general*
- *IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare*
- *IVS 102 – Implementare*
- *IVS 103 – Raportarea evaluarii*
- *IVS 220 – Immobilizari corporale mobile*
- *IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *IVS 300 – Evaluari pentru rapoartarea financiara*

Conform standardelor, definiția valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piată "Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere";

Conform standardelor, definiția valorii juste este urmatoarea:

Valoarea justa este „pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala între participantii pe piata la data evaluarii”.

Precizările IFRS legate de acest subiect sunt precizate în IAS 16 – Immobilizări corporale:

- 31 – După recunoașterea ca activ, un element de immobilizări corporale a cărei valoare justă poate fi evaluată în mod credibil va fi înregistrat la o valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea sa justă la data evaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere. Reevaluările se vor face cu suficientă regularitate pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă prea mult de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la data bilanțului.
- 32 – Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de immobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare.

Tinand cont de aceste recomandari, activele imobilizate de natura mijloacelor fixe din proprietatea companiei au fost clasificate astfel:

1. active corporale imobilizate detinute in scopul productiei sau furnizarii de bunuri si servicii sau in scopuri administrative
 - situate în Orasul Constanta – incintele Oil Terminal S.A. – Sp Sud, SP Nord, Sp Port Constanta.

Scopul evaluarii este estimarea **valorii juste** astfel:

- Ca **valoare de piata** pentru bunurile mobile și serviciile pentru care exista o piata pe care acestea sa poata fi tranzactionate în vederea estimării costurilor de avizare, edificare, construire, aferente implementării rețelelor și agreerii acestora ca funcționale.
- Ca si **cost de inlocuire net** pentru mijloacele fixe de natura rețelelor si bransamentelor si echipamentelor specifice, in stare de functiune dar pentru care nu exista o piata pe care acestea sa poata fi tranzactionate datorita caracterului lor specializat și datorita faptului că acestea se vând rar individual, ci doar în cadrul afacerii;
 - Totalitatea bunurilor situate in Incintele Oil Terminal S.A Sp. Nord, Sp. Sud, Sp. Port Constanta ;

Atunci cand valoarea de utilizare a unui activ (sau unitate generatoare de numerar) este mai mica decat valoarea de piata estimata prin utilizarea abordarii prin CIN, aceasta din urma nu poate fi retinuta ca valoare contabila, deoarece nu are o relatie cu suma care ar putea fi incasata in urma incetarii optiunilor si vanzarea activului.

Prevederile Standardelor Internationale de Evaluare precizeaza ca atunci cand aplica CIN pentru scopuri de raportare financiara, evaluatorul raporteaza rezultatul ca fiind valoare de piata, care va fi subiect al testului de rentabilitate adecvata. Ca urmare, ar putea fi necesar ca valoarea de piata raportata (estimata prin CIN) sa fie diminuata la nivelul valorii de utilizare, in urma unui test de depreciere.

Cuantumul diminuarii ce ar putea fi necesara va fi cuantificata ca o deprecie externa separata in aplicarea abordarii prin cost.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **Decembrie 2012**. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este **31.12.2012**. Evaluarea a fost realizata in perioada lunilor Ianuarie 2013 – Februarie 2013. Data raportului este 18.02.2013.

Inspectia proprietăților supuse evaluării a fost efectuată in cursul lunii Ianuarie 2013 personal de catre evaluator, in prezenta reprezentantilor clientului. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

Abordările aplicate în evaluare au fost:

- Pentru Construcții speciale - de natura mijloacelor fixe:
 - Abordarea prin cost - Costul de inlocuire net - metoda devizului sau metoda însumării prin măsurarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ;
 - Abordarea prin piata pentru terenuri;
 - Abordarea prin venit
- Pentru bunurile mobile:
 - Abordarea prin cost - Costul de inlocuire net,

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza: (1) Aspecte generale – in care sunt prezentate atat obiectul evaluării cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării (2) Descrierea datelor – in care este prezentat patrimoniul evaluat (3) Evaluarea patrimoniului – contine aplicarea metodelor de evaluare (4) Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea justa** a imobilizarilor corporale evaluate, **tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport**, este:

Valoare justa mijloace fixe „imobilizari corporale”:

(in anexe se regasesc valorile detaliate pentru fiecare pozitie mijloc fix)

34.800.102 Eur echivalent 154.430.286 lei

Valoare justa terenuri:

53.026.801 Eur echivalent 242.736.826 lei

Nr. crt.	LOCATIA	SUPRAFAȚĂ (mp)	Data ultimei reevaluări	SOLD LA 30.11.2012 (RON)	Curs RON/EUR la data ultimei reevaluări	Valoarea totala teren la data ultimei reevaluări (EUR)	VALOARE JUSTA LA 31.12.2012 (EUR)	VALOARE JUSTA LA 31.12.2012 (RON)
1	SP SUD MOVILA SARA CONSTANTA	946,892.79	31.12.2010	39,243,771.56	4.2877	9,152,639	9,204,000	40,765,436
2	SP NORD *	413,413.16	31.12.2010	21,449,809.17	4.2877	5,002,638	6,176,000	27,354,122
3	SP NORD *	243,912.70	31.12.2010	13,640,072.66	4.2877	3,181,210	3,839,000	17,003,315
4	SP NORD *	254,261.33	31.01.2011	100,759,236.61	4.2571	23,668,515	23,568,000	104,473,611
5	SP NORD *	129,334.70	31.01.2011	51,178,000.00	4.2571	12,021,799	11,998,000	53,140,342
TOTAL		1,986,814.68		226,270,889.90		53,026,801	54,805,000	242,736,826

Valorile defalcate pentru fiecare numar de inventar se regasesc in **Anexa nr. 2** a raportului de evaluare.

Patrimoniul evaluat a fost inspectat de catre evaluator si au fost interievati angajati ai SC OIL TERMINAL S.A. in legatura cu aspecte legate de acesta. Raportul de evaluare care urmeaza, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Raportul a fost pregatit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate pentru fiecare poziție care a fost corectata au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ⇒ în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valorile nu conțin T.V.A.

Cu stimă,
DARIAN DRS SA



CUPRINS

CERTIFICARE	6
ASPECTE GENERALE	7
1.1. OBIECTUL EVALUARII	7
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII	7
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI	7
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII	7
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	8
1.7. MONEDA RAPORTULUI	9
1.8. MODALITATI DE PLATA	9
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	9
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	10
1.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	10
2. DESCRIEREA DATELOR	13
2.1. DESCRIEREA IMOBILIZARILOR CORPORALE	13
2.1.1. Aspecte juridice	13
2.1.2. Piata produselor petroliere din Romania	13
2.1.3. Echipamente si constructii speciale :	15
3. ANALIZA DATELOR	17
3.1. ETAPELE PARCURSE	17
3.2. SURSELE DE INFORMATII	17
3.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	18
3.3.1. Evaluarea activelor	18
3.3.2. Abordarea prin venit a proprietatii	21
3.3.3. Generalități	21
3.3.4. Valoarea reziduala	22
4. REZULTATELE EVALUĂRII	23
5. ANEXE	24
Anexa nr. 1 – Fisa mijloacelor fixe pusa la dispozitie de catre client;	
Anexa nr. 2 – Valoarea justa pentru fiecare nr. de inventar;	
Anexa nr. 3 – Fise calcule constructii si terenuri;	
Anexa nr. 4 – Valoarea reziduala;	
Anexa nr. 5 – Fisa calcule mijloace fixe;	
Anexa nr. 6 – Fotografii.	

CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare editia 2011;
- ◆ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare, elaborat de UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- ◆ Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent suntem membrii UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;

Firma DARIAN DRS SA si membri sai au incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

Raportul a fost verificat de catre evaluator **Gunter Leutschaft** conform procedurilor interne ale firmei.

Gunter Leutschaft
Evaluator Autorizat
Membru acreditat



Catalin Bozdog
Evaluator Autorizat
Membru titular



Cristina Vasiliu
Evaluator Autorizat
Membru acreditat



Aspecte generale

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie imobilizarile corporale de natura „mijloacelor fixe” aflate în patrimoniul S.C. Oil Terminal S.A. la data de 31.12.2012 așa cum se poate vedea în listele anexate în partea finală a raportului.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate S.C. Oil Terminal S.A. asupra mijloacelor fixe supuse evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea **valorii juste** astfel

- Ca **valoare de piață** pentru bunurile mobile și serviciile pentru care există o piață pe care acestea să poată fi tranzactionate în vederea estimării costurilor de avizare, edificare, construire, aferente implementării rețelelor și agreerii acestora ca funcționale.
- Ca și **cost de înlocuire net** pentru mijloacele fixe de natura rețelelor și bransamentelor și echipamentelor specifice, în stare de funcțiune dar pentru care nu există o piață pe care acestea să poată fi tranzactionate datorită caracterului lor specializat și datorită faptului că acestea se vând rar individual, ci doar în cadrul afacerii;

Prezenta lucrare se adresează SC OIL TERMINAL SA în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrisura în rapoartele financiare ale clientului.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii Decembrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2012. Evaluarea a fost realizată în perioada lunilor Ianuarie 2013 – Februarie 2013. Data raportului este 18.02.2013.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietăților supuse evaluării a fost efectuată în cursul lunii **ianuarie 2013** personal de către evaluatori, în prezența reprezentanților clientului. Datorită specificului proprietăților supuse evaluării nu s-au putut inspecta traseele rețelei, au putut fi inspectate doar lucrări în curs de execuție.

Din informațiile culese cu sprijinul specialiștilor din departamentele tehnice, pe baza răspunsurilor acestora la chestionarele trimise de evaluator și / sau pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

În elaborarea prezentului raport s-a primit asistență semnificativă din partea proprietarului, importante fiind informațiile primite de la reprezentanții acestuia care sunt direct răspunzători pentru declarațiile privind componența efectivă a echipamentelor, starea tehnică (foarte bună), funcționalitatea integrală (completă și integral funcțională la parametri tehnico-funcționali corespunzători) și la dreptul de proprietate nerestrictiv (libere de orice fel de sarcini, integral și marketabil atât a părții fizice cât și a celei aferente avizelor).

1.6. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2011**:

- IVS – Cadrul general
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară

Conform standardelor, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere";

Conform standardelor, definiția valorii juste este următoarea:

Valoarea justă este „pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piața la data evaluării”.

Precizările IFRS legate de acest subiect sunt precizate în IAS 16 – Imobilizări corporale:

- 31 – După recunoașterea ca activ, un element de imobilizări corporale a cărui valoare justă poate fi evaluată în mod credibil va fi înregistrat la o valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea sa justă la data evaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere. Reevaluările se vor face cu suficientă regularitate pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă prea mult de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la data bilanțului.
- 32 – Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare.

Tinând cont de aceste recomandări, activele imobilizate de natura mijloacelor fixe din proprietatea companiei au fost clasificate astfel:

2. active corporale imobilizate deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii sau în scopuri administrative
 - situate în Orasul Constanta – incintele Oil Terminal S.A. – Sp Sud, SP Nord, Sp Port Constanta.

Scopul evaluării este estimarea **valorii juste** astfel:

- Ca **valoare de piață** pentru bunurile mobile și serviciile pentru care există o piață pe care acestea să poată fi tranzacționate în vederea estimării costurilor de avizare, edificare, construire, aferente implementării rețelelor și agreerii acestora ca funcționale.
- Ca și **cost de înlocuire net** pentru mijloacele fixe de natura rețelelor și bransamentelor și echipamentelor specifice, în stare de funcțiune dar pentru care nu există o piață pe care acestea să poată fi tranzacționate datorită caracterului lor specializat și datorită faptului că acestea se vând rar individual, ci doar în cadrul afacerii;
 - Totalitatea bunurilor situate în Incintele Oil Terminal S.A Sp. Nord, Sp. Sud, Sp. Port Constanta ;

Atunci cand valoarea de utilizare a unui activ (sau unitate generatoare de numerar) este mai mica decat valoarea de piata estimata prin utilizarea abordarii prin CIN, aceasta din urma nu poate fi retinuta ca valoare contabila, deoarece nu are o relatie cu suma care ar putea fi incasata in urma incetarii operatiunilor si vanzarea activului.

Prevederile Standardelor Internationale de Evaluare precizeaza ca atunci cand aplica CIN pentru scopuri de raportare financiara, evaluatorul raporteaza rezultatul ca fiind valoare de piata, care va fi subiect al testului de rentabilitate adecvata. Ca urmare, ar putea fi necesar ca valoarea de piata raportata (estimata prin CIN) sa fie diminuată la nivelul valorii de utilizare, in urma unui test de depreciere.

Cuantumul diminuării ce ar putea fi necesară va fi cuantificată ca o depreciere externă separată în aplicarea abordării prin cost.

Pentru bunurile specializate, s-a urmarit estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN), asa cum este acesta definit in Standardul Internationale de Evaluare – Abordarea prin cost pentru raportarea financiara (CIN).

Recomandarile legate de CIN sunt urmatoarele:

„Costul de inlocuire net (CIN). Costul curent brut de reconstructie sau de inlocuire a unui activ minus alocarea (valorica) pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare.”

„Cand valoarea unui activ specializat s-a determinat prin metoda costului de inlocuire net, trebuie facută o precizare că acesta este subiectul testului rentabilității adecvate în corelație cu toate activele detinute de entitatea lu crativa sau de unitatea generatoare de numerar.”

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 31.12.2012 de 4.4287 RON / EURO. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb și evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și cu nivelul tranzactiilor pe piata specifica etc.)

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- ⇒ Listele de inventar cu imobilizarile corporale detinute de client;
- ⇒ Informatii privind situatia juridica a bunurilor puse la dispozitie de catre client;
- ⇒ Dimensiuni si componenta care au condus la identificare conform documentatiilor atasate in anexa nr. 4. Aceste informatii au fost preluate de la client, acesta fiind raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor.
- ⇒ Informatiile obtinute de la client:
 - ⇒ Liste inventar,
 - ⇒ Agremente tehnice materiale
 - ⇒ Chestionarul completat
 - ⇒ Informatii primite de la departamentul tehnic referitor la:
 - ⇒ caracteristicile actuale ale echipamentelor
 - ⇒ scheme dimensionare
 - ⇒ Oferte de la terti
 - ⇒ Anumite informatii obtinute de la devize lucrari executie.

- ⇒ Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei;
- ⇒ Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a..
- ⇒ Informatii privind piata zonală specifică.
- ⇒ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- ⇒ Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011;
- ⇒ Evolutia cursului valutar publicat de BNR;

1.10. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre personalul de specialitate din cadrul SC OIL TERMINAL SA, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

1. Ipoteze si conditii limitative speciale:

- Evaluatorul **nu a avut** la dispozitie documentatia cadastrală aferenta proprietatii evaluate (pentru constructiile speciale) informatiile referitoare la suprafete, date fip, solutii constructive au se bazeaza pe informtaiile puse la dispozitie de catre client (sub forma datelor din chestionarul de inspectie completat de catre client);
- Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu în loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie documente din care să reiasă descrierea legală a proprietății; identificarea și descrierea se bazează doar pe informațiile culese de evaluator la inspecția în teren; dacă documentele legale vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată opinia evaluatorului va trebui revizuită;
- Caracteristicile tehnice ale mijloacelor fixe, conform descrierilor prezentate in prezentul raport de evaluare, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii beneficiarului prezentului raport.
- Durata de Viata a mijloacelor fixe evaluate a fost fundamentata conform informatiilor primite de la client .

2. Ipoteze :

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- o Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza și in mod special in ipoteza în care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- o Aspectele tehnice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil, el cuprinzând rețeaua și bransamentele ca atare (componente tehnice puse în operă și avizate funcțional), precum și toate avizele de funcționare care atașate părții tehnice a rețelei o fac funcțională la parametri în concordanță cu legislația în vigoare;
- o De asemenea se consideră, în continuare o administrare și o gestionare corespunzătoare a portofoliului de clienți și a serviciilor atribuite acestora, astfel încât suportul tehnic să nu fie penalizat asafel din inutilizare;
- o Evaluatorul a preluat dimensiunile și componența tehnică din documentația prezentată de proprietar.
- o Se presupune că echipamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor din domeniu (atât funcțional cât și ca dispunere), având toate avizele necesare;
- o Premisa evaluării este „aceea în care mijloacele fixe mobile puse în operă sunt evaluate ca un întreg, instalat/pe amplasament și ca parte a societății care își continuă activitatea normală de exploatare”. În această premisă se consideră că toate avizele sunt transmisibile și/sau reînnoibile fără costuri suplimentare semnificative;
- o Evaluatorul nu a realizat o expertiza tehnica a mijloacelor fixe si nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna; Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- o Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- o Situația actuală a proprietății, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- construcțiile speciale (casute spuma, stație pompe titei, stație spuma, separator produse, rețea de canalizare) ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție**, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

3. Condiții limitative:

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea pusă la dispoziție de către solicitant; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile construcțiilor, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Întrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2. DESCRIEREA DATELOR

Obiectul evaluării în prezentul studiu îl reprezintă imobilizarile corporale proprietatea S.C. OIL TERMINAL S.A. Valoarea imobilizărilor corporale (mijloace fixe): situate în Orasul Constanta – incintele Oil Terminal S.A. – Sp Sud, SP Nord, Sp Port Constanta care fac obiectul prezentului raport de evaluare (2.633 pozitii mijloace fixe) este prezentata în **anexa nr. 1** a raportului de evaluare.

2.1. Descrierea imobilizarilor corporale.

Obiectul evaluării îl constituie echipamente și construcții speciale (2.633 pozitii), de natura mijloacelor fixe, clasificate în scopul realizării acestui raport în funcție de destinația acestora:

Pentru evaluarea echipamentelor și construcțiilor speciale au fost preluate dimensiunile și componenta acestora conform informațiilor puse la dispoziție de la reprezentanții OIL TERMINAL S.A.

2.1.1. Aspecte juridice

Proprietarul bunurilor este SC OIL TERMINAL SA. Documentele puse la dispoziția evaluatorului pentru susținerea dreptului de proprietate sunt listele de inventar din evidența contabilă la data de 31.12.2012.

În afara acestor date referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor, evaluatorul nu deține alte informații cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale tertilor sau garanții reale, sechestre sau opriri asupra bunurilor evaluate. În consecință, ținând cont și de scopul și utilizarea evaluării, ele sunt evaluate în ipoteza detinerii integrale a dreptului de proprietate de către **SC OIL TERMINAL SA**, fără sarcini care să afecteze acest drept.

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.1.2. Piața produselor petroliere din România

Piața produselor petroliere din România:

Industria petrolieră din România își are începutul în 1857, când a fost forată prima sondă petrolieră. De atunci România a produs peste 710 milioane tone de petrol crud, fiind un jucător important pe piața petrolieră internațională deja de circa 150 ani. România este a 4 țară europeană după volumul rezervelor demonstrate cu circa 1 miliard bariți de petrol echivalent, deținând 5% din totalul rezervelor europene. Anual, România, în mediu, produce până la 6 milioane tone de petrol, deși tendința este spre reducere. Piața petrolieră poate fi divizată în 5 segmente:

- Explorare și extracție;
- Rafinare;
- Transportarea prin conducte și cale ferată a petrolului și produselor petroliere;
- Transportarea auto a produselor petroliere;
- Distribuirea produselor petroliere.

Explorarea și extracția petrolului în România:

Începând cu anul 1992, în activitățile de explorare a petrolului în România s-au investit peste 210 mil. USD, în speranța descoperirii de noi câmpuri petroliere însă capacitățile descoperite nu au acoperit investițiile efectuate

România consumă anual peste 11 milioane de tone de titei. Comparativ cu același an 1976 România s-a transformat dintr-o țară exportatoare de petrol într-o țară importatoare. Conform estimărilor Raiffeisen Capital & Investment România importă circa 55% din necesitățile de petrol, cifra care va crește la 60% către 2010. În prezent România mai deține 120 de milioane de tone de petrol sub formă de rezerve cunoscute. Dacă nivelul producției actuale se va menține, aceste rezerve vor ajunge pentru aproximativ 20 de ani.

Rafinarea:

Sectorul de rafinare este reprezentat de 10 rafinarii: 5 rafinarii mari cu capacitatea nominală de 2.5 -3.5 mil. Tone si 5 mai mici specializate pe volume mici. Astfel capacitatea operationala a celor 10 rafinarii este de 20.3 milioane tone

Pastrarea și transportarea produselor petroliere:

Segmentul de pastrare si depozitare a produselor petroliere este reprezentat de doua companii aflate in proprietate publica: Oil Terminal si Conpet. Mai mult, aceste companii concesioneaza activele de la Autoritatea Romana pentru Resurse Minerale si au ca obligatie sa intretina si dezvolte facilitatile de transportare a produselor petroliere. La fel, Conpet este obligata sa asigure accesul la sistemul de transportare a produselor petroliere tuturor firmelor interesate, conform legislației UE. Compania Oil Terminal este responsabila de depozitarea si transportarea internațională a produselor petroliere. Terminalele petroliere din România au o capacitate de depozitare a petrolului crud si produselor petroliere de 1,7 milioane m3. Astfel incat capacitatile operationale permit manipularea a 24 milioane tone de petrol si 10 milioane tone de produse petroliere anual. Compania Conpet este gestionara rețelei de conducte din Romania. Prin intermediul ei petrolul ajunge de la exploratori la rafinarii si de acolo la consumatorii finali. Capacitatea operationala a rețelei de conducte din Romania se ridica la 14 milioane tone petrol pe an, insa capacitatea proiectată a conductelor este de 2 ori mai mare. Serviciile de transportare a produselor petroliere prin intermediul caii ferate sunt prestate de compania publică Petrotrans și circa 12 transportatori privati.

Distribuirea produselor petroliere:

Piata produselor petroliere este constituita în proportie de 90% din combustibilul si uleiuri. In anul 2005 au fost obtinute circa 13.5 milioane tone de produse petroliere, dintre care 12 milioane au constituit combustibilul si uleiurile. Distribuția și vânzarea produselor petroliere este liberalizată în totalitate începând cu 1994. In trecut Guvernul controla prețurile pe piața petroliera prin intermediul Petrom. Actualmente, cu vanzarea grupului Petrom catre OMV, influenta Guvernului asupra procesului de formare a prețurilor pe piata petroliera din Romania, va exclude in totalitate vreun control al statului asupra prețurilor la produsele petroliere.

Profilul Companiei Oil Terminal S.A.

Oil Terminal SA Constanta ocupa o pozitie strategica in Zona Marii Negre fiind cel mai mare operator pe mare, specializat in vehicularea titeiului, produselor petroliere si petrochimice lichide si a altor produse si materii prime in vederea import/exportului si tranzitului.

Oil Terminal Constanta reprezintă unul dintre cele mai mari terminale din Sud-Estul Europei.

S.C. Oil Terminal Constanta a fost infiintata in anul 1898, purtand numele de Steaua Romana si pana in anul 1990, societatea a functionat sub diverse nume.

În anul 1990, in baza legii 31/1990, prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1200/12.11.1990 a fost infiintata S.C. Oil Terminal S.A. Constanta, forma de organizare fiind societate pe actiuni cu capital majoritar de stat.

Avantajele amplasarii care-i confera si pozitia strategica sunt:

- terminal la Marea Neagra;
- acces la caile de comunicatie rutiere si ferate;
- existenta a trei mari depozite dotate cu rezervoare in care produsele petroliere sunt vehiculate avand o capacitate totala de depozitare de 1.429.000 m.c.;
- capacitati de incarcare/descarcare a produselor petroliere si chimice la rampele CF avand o lungime totala de 30 km;
- conducte de transport pentru incarcare/descarcare produse petroliere si chimice.

Echipamentele si utilitățile din dotare sunt:

- TERMINALUL PETROLIER ESTE ALCĂȚUIT DIN 7 DANE OPERATIVE.
- DANELE PERMIT ACOSTAREA NAVELOR CU O CAPACITATE PÂNĂ LA 165.000 tdw.
- LEGĂTURA DINTRE DEPOZITE ȘI DANELE DE ACOSTARE SE REALIZEAZĂ PRINTR-O REȚEA DE CONDUCTE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE DE 15 km.
- LUNGIMEA TOTALĂ A CONDUCTELOR ESTE DE 50 km.

OIL TERMINAL S.A. deține trei depozite prin care sunt vehiculate următoarele produse : țiței, benzină, motorină, păcură, produse chimice și petrochimice, uleiuri, din import sau pentru export și tranzit.

Fiecare depozit este prevăzut cu următoarele:

- rezervoare cu capacități între 1.500 m.c. și 50.000 m.c. de construcție metalică, cilindrice, verticale, supraterane, prevăzute cu centuri de siguranță din beton, capace fixe și flotante și facilități de siguranță;
- instalații de captare și curățire a apelor uzate capacități de încărcare/descărcare a produselor petroliere și chimice lichide ale rampelor C.F. cu o lungime totală de aprox. 30 km., prevăzute cu facilități automate de încărcare;
- conducte de transport pentru încărcarea/descărcarea în/din vase a țițeiului, produselor petroliere, petrochimice, chimice lichide și uleiurilor, cu diametre între 100 și 1.000 mm.;
- facilități de control al pompelor, situate lângă dane pentru încărcarea benzinei, motorinei și descărcarea țițeiului;
- laboratoare prevăzute cu echipamente pentru efectuarea analizelor fizice, chimice specifice.

2.1.3. Echipamente si constructii speciale :

2.1.3.1. Caracteristici tehnico- funcționale

Conform informatii (chestionar) pus la dispozitie de catre client.

Durata de Viata a fost fundamentata conform informatiilor primite de la client .

2.1.3.2. Aspecte ale pieței specifice

Oil Terminal SA Constanta ocupa o pozitie strategica in Zona Marii Negre fiind cel mai mare operator pe mare, specializat in vehicularea titeiului, produselor petroliere si petrochimice lichide si a altor produse si materii prime in vederea import/exportului si tranzitului.

Oil Terminal Constanta reprezintă unul dintre cele mai mari terminale din Sud-Estul Europei.

S.C. Oil Terminal Constanta a fost infiintata in anul 1898, purtand numele de Steaua Romana si pana in anul 1990, societatea a functionat sub diverse nume.

În anul 1990, in baza legii 31/1990, prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1200/12.11.1990 a fost infiintata S.C. Oil Terminal S.A. Constanta, forma de organizare fiind societate pe actiuni cu capital majoritar de stat.

- terminal la Marea Neagra;
- acces la caile de comunicatie rutiere si ferate;
- existenta a trei mari depozite dotate cu rezervoare in care produsele petroliere sunt vehiculate avand o capacitate totala de depozitare de 1.429.000 m.c.;
- capacitati de incarcare/descarcare a produselor petroliere si chimice la rampele CF avand o lungime totala de 30 km;
- conducte de transport pentru încarcare/descarcare produse petroliere si chimice.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului la data de 31.12.2012
- analiza situatiilor scriptice existente la sediul companiei.
- extragerea informatiilor necesare pentru evaluare din materialele existente la companie;
- discutii purtate cu personalul de specialitate din departamentul tehnic
- inspectia în teren, verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza patrimoniul.

3.2. Sursele de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- ⇒ Listele de inventar cu imobilizarile corporale detinute de client;
- ⇒ Informatii privind situatia juridica a bunurilor puse la dispozitie de catre client;
- ⇒ Dimensiuni si componenta care au condus la identificare conform documentatiilor atasate in anexa nr. 4. Aceste informatii au fost preluate de la client, acesta fiind raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor.
- ⇒ Informatiile obtinute de la client:
 - ⇒ Liste inventar,
 - ⇒ Acorduri tehnice materiale
 - ⇒ Chestionarul completat
 - ⇒ Cerere informare client
 - ⇒ Informatii primite de la departamentul tehnic reheritor la:
 - ⇒ Suprafete constructii speciale, lungime, diametre conducte;
 - ⇒ caracteristicile actuale;
 - ⇒ scheme dimensionare;
 - ⇒ Oferte de la terti
 - ⇒ Anumite informatii obtinute de la devize lucrari executie echipamente similare.
- ⇒ Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei;
- ⇒ Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a..
- ⇒ Informatii privind piata specifică .
- ⇒ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- ⇒ Standardele Internationale de Evaluare (IVS 2011) ;
- ⇒ Evolutia cursului valutar publicat de BNR;

3.3. Metodologia de evaluare aplicată

3.3.1. Evaluarea activelor

3.3.1.1. Abordarea prin cost

Metodologia de evaluare a mijloacelor fixe de natura activelor specializate este prevăzută în Standardul Internațional de Practică în Evaluare – IVS 300 – „Evaluări pentru raportarea financiară” și IVS 220 – Imobilizări corporale mobile.

Conform indicațiilor din standard, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost (aplicarea costului de înlocuire net)
- Abordarea prin capitalizarea venitului

Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire a activelor, din care se scade cota aferentă deteriorării / uzurii fizice și tuturor celorlalte forme de depreciere.

Abordarea prin costuri a fost aplicată tuturor mijloacelor fixe cuprinse în evaluare.

Aceasta este o metodă comparativă, principiul ei constând în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real.

- Estimarea valorii de înlocuire pentru echipamentele speciale

Pentru estimarea costului de nou au fost folosite atât informații obținute de la departamentul tehnic al companiei SC Oil Terminal S.A., cât și informații obținute din piață, aplicându-se metoda devizului și / sau cost capacitate, pe baza caracteristicilor principale, bunurile fiind strict specializate și informațiile cunoscute pe piață sunt foarte limitate.

Estimarea costului de nou a fost realizată astfel:

Pentru construcții speciale s-a apelat la întocmirea unei deviz - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale- Cornelii Schiopu – prezentate separat în Anexa 3 a raportului de evaluare;

Calculul aferent estimării CIB, prin tehnicile explicate mai sus se regăsește în **anexele 3 și 5** a raportului de evaluare :

3.3.1.1.1. Estimarea deprecierei

Estimarea deprecierei cumulate GU% cuprinde:

- **Economica (fizica)**-functie de starea tehnica, vechimea, starea (sau marimea uzurii fizice), degenerarea sau atrofierea rezultata din trecerea timpului si din utilizarea trecuta, comparativ cu un exemplar identic nou sau cu un substitut cu care se face identificarea sau asimilarea).

Acest tip de depreciere a fost estimat tinand cont de varsta efectivă și durata economică estimată de viață (estimările legate de duratele de viata au fost prezentate in descrierea echipamentelor).

Pentru stabilirea duratei de viata a fost consultat personalul departamentului tehnic al proprietarului, de asemenea au fost consultate acorduri tehnice ale materialelor de baza de la diferiti producatori.

- **Functionala**-functie de adecvarea pentru utilizarea existenta (prezenta). *Tinand cont de natura bunurilor nu a putut fi identificata depreciere functionala*
- **Economica** – Depreciere economica a fost estimata luand in considerare gradul de utilizare al capacitatilor de productie exprimat in scris de catre client prezentat in continuare:

	Capacitate rezervoare (metri cubi)	Capacitate utilă 2012 (tone)	Cantitati derulate 2012 (tone)	Grad de utilizare %
TOTAL OIL T.	1.429.000	942.300	3.414.100	30
Depozit Sud				
Țeii	350.000	238.000	1.343.000	47
Benzină	100.000	58.000	26.000	5
Motorină	395.000	251.000	1.035.800	35
Păcură	15.000	12.000	34.900	24
In reparatii	50.000	-	-	-
TOTAL	910.000	559.000	2.448.200	36
Depozit Nord				
Țeii	130.000	79.000	122.000	13
Motorină	152.500	115.000	35.400	3
Păcură	134.000	105.000	283.000	22
TOTAL	417.000	299.000	440.400	12
Depozit Port				
Urean	30.000	30.000	190.000	53
Păcură	10.000	7.000	51.600	61
Motorină	10.000	7.500	45.600	51
Metanol	20.000	13.000	85.300	55
Leșie sodă	13.000	13.000	111.500	71
Biodiesel	4.000	3.000	20.000	56
Petrol reactor	5.000	3.300	14.000	35
Benzină	10.000	7.500	7.500	8
TOTAL	102.000	84.300	525.500	52

Capacitate rezervoare = capacitate construită în metri cubi

Capacitate utilă în tone = (capacitate rezervoare – stocul tehnologic al rezervoarelor) * densitatea produsului

Gradul de utilizare este calculat ca media lunară a cantităților rulate în 2012 raportat la capacitatea utilă.

✓ Estimarea Costului de înlocuire depreciat utilizând relația:

$$= CID = CIB * (1 - GU\% / 100)$$

3.3.2. Abordarea prin venit a proprietatii

3.3.3. Generalități

Abordarea pe bază de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. (În cazul studiat această satisfacție se reflecta prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății).

Metodele se bazează pe premisa că: "un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc".

4.3.2 Metodologie

Astfel, proprietatea a fost împărțită generic pe două categorii de active:

- în exploatare;
- în afara exploatării.

La valoarea reieșită prin capitalizarea acestor venituri aferente proprietății aflate în exploatare se va adăuga valoarea de piață a proprietății redundante (în afara exploatării).

Pentru cazul de față nu s-a constatat că există o suprafața de teren în afara exploatării.

În cadrul evaluării, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietății aflate "în exploatare", trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din închirierea proprietății ;
- stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimi fluxului anual reproductibil
- stabilirea ratei de capitalizare medii și implicit a factorului multiplicator

Determinarea valorii se face cu formula: $V^{CB} = VBE * (1/c)$, unde:

- c = rata de capitalizare a veniturilor brute
- VBE = venit brut din exploatare

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza potențialul veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Având în vedere că piața face o diferență între potențialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare și anexe) închiriable și neînchiriable, impunând a se lucra cu chirii medii unitare lunare diferențiate (pe aceste tipuri), în cazul de față spațiul a fost delimitat generic pentru acest scop evidențindu-se pentru fiecare nivel suprafața închirială și chiria potențială fiecărui spațiu.

Rata de capitalizare brută (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

S-au considerat in calcule:

- un numar de 77 de constructii pretabile inchirierii ;
- au fost considerate unrmatoarele chirii in intervalul 2,50-4,50 Eur/mp/util pentru spatiile depozitare/productie;
- pentru spatii administrative au fost considerata o chirii in intervalul 6-10 Eur/mp/util.

Din informatiile disponibile pe piață, nivelul ratelor de capitalizare pentru proprietăți imobiliare comerciale, se regăsește în intervalul 9%-12%. Pentru proprietatea evaluată s-a utilizat:

- o rată de capitalizare de 10% pentru destinatili alese;

Cuantumul chiriei se bazează pe informatiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Utilizând formula de conversie $V^{CB} = VBE * (1/c)$, se obține, valoarea aferentă abordării prin capitalizare directa.

Evaluatorul determina valoarea constructiilor si a mijloacelor fixe aferente acestora (electrice, canalizare, imprejmui, platforme) scazand din valoarea rezultata prin capitalizare directa valoarea terenului aferent constructiilor inchiriate. Valoarea rezultata atribuita constructiilor si mijloacelor fixe conexe acestora se aloca pe fiecare reper de mijloc fix dupa o prorata determinata pe baza valorilor rezultate in cadrul abordarii prin cost (pentru aceleasi repere considerate).

Informatiile referitoare la date de piata, rate de capitalizare precum si calculele se regasesc in Anexa nr. 3.

3.3.4. Valoarea reziduala

Pentru determinarea valorii reziduale s-a procedat in felul urmator:

- Am apreciat durata de utilizare din punct de vedere tehnic pentru fiecare tip (clasa) de mijloc fix.
- Au fost preluate duratele de utilizare conform HG 2139 / 2004. Conform declaratiei clientului acestea sunt duratele de utilizare ale mijloacelor fixe in cadrul societatii.
- A fost determinat gradul de uzura fizica ale mijloacelor fixe
- S-au determinat duratele ramase de utilizare in cadrul societatii respectiv duratele ramase d.p.d.v. tehnic prin inmultirea duratelor mentionate anterior cu gradul de uzura fizica aferent fiecarui mijloc fix.
- A fost apreciat un cost de cedare pentru fiecare mijloc fix
- Determinarea valorii reziduale s-a facut prin inmultirea valorii juste obtinute in urma evaluarii cu raportul dintre durata de utilizare si duratele ramase d.p.d.v. tehnic si scaderea costurilor de cedare aferente fiecarui mijloc fix.

Informatiile referitoare la valorile reziduale estimate pentru mijloacele fixe evaluate, precum si calculele se regasesc in Anexa nr. 4.

4. Rezultatele Evaluării

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a imobilizărilor corporale evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoare justă mijloace fixe „imobilizări corporale”:

(în anexe se regăsesc valorile detaliate pentru fiecare poziție mijloc fix)

34.800.102 Eur echivalent 154.430.286 lei

Valoare justă terenuri:

53.026.801 Eur echivalent 242.736.826 lei

Nr. crt.	LOCATIA	SUPRAFAȚĂ (mp)	Data ultimei reevaluări	SOLD LA 30.11.2012 (RON)	Curs RON/EUR la data ultimei reevaluări	Valoarea totală teren la data ultimei reevaluări (EUR)	VALOARE JUSTA LA 31.12.2012 (EUR)	VALOARE JUSTA LA 31.12.2012 (RON)
1	SP SUD MOVILA SARA CONSTANTA	945,892.79	31.12.2010	39,243,771.56	4.2877	9,152,639	9,204,000	40,765,436
2	SP NORD *	413,413.16	31.12.2010	21,449,809.17	4.2877	5,002,638	6,176,000	27,354,122
3	SP NORD *	243,912.70	31.12.2010	13,640,072.56	4.2877	3,181,210	3,839,000	17,003,315
4	SP NORD *	254,261.33	31.01.2011	100,759,236.61	4.2571	23,668,515	23,588,000	104,473,611
5	SP NORD *	129,334.70	31.01.2011	51,178,000.00	4.2571	12,021,799	11,998,000	53,140,342
TOTAL		1,986,814.68		226,270,889.90		53,026,801	54,805,000	242,736,826

Mențiuni:

- Valorile exprimate sunt fara tva;
- Cursul de schimb RON / EUR considerat este de 4,4287;
- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Decembrie 2012;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;