

ANEXA 9

La Plan de reorganizare COS Târgoviște S.A.

RAPORT DE EVALUARE ACTIVE SI GARANTII S.C. INDUSTRIA SARMEI CAMPIA TURZII S.A.



VOLUMUL I

Client: S.C. INDUSTRIA SARMEI CAMPIA TURZII S.A.

Destinatar: ADUNAREA GENERALA A CREDITORILOR
RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L.
S.C. INDUSTRIA SARMEI CAMPIA TURZII S.A.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind
confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si
nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C.
APWIN S.R.L., al clientului si al destinatarului.

- Martie 2014 -

REZULTATELE EVALUARII

Scopul evaluarii

Scopul raportului de evaluare consta in:

1. estimarea **valorii de piata a activelor si garantiilor S.C. Industria Sarmei Campia Turzii S.A.** determinate
 - **in ipoteza continuitatii activitatii** pentru activele in exploatare si
 - **in ipoteza unei utilizari alternative** pentru activele in afara exploatarii (excedentare);
2. estimarea **valorii de piata in ipoteza vanzarii fortate a activelor si garantiilor S.C. Industria Sarmei Campia Turzii S.A.**, la data de referinta a evaluarii **17.04.2013**, in vederea informarii Adunarii Generale a Creditorilor.

Pentru atingerea acestui scop s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client si de la situatia particulara a societatii comerciale care, din punct de vedere juridic, este in procedura de insolventa din data de **17.04.2013**. Activitatea de evaluare a fost adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului **S.C. Industria Sarmei Campia Turzii S.A.**

Valoarea de piata a activelor

Valoarea de piata este „suma estimata 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.”

Abordari utilizate in evaluarea intreprinderii:

Abordarea prin active—s-a utilizat ca abordare principala atat pentru activele in exploatare, cat si pentru cele in afara exploatarii (excedentare). S-a utilizat un caz particular al acestei abordari, cazin care se insumeaza toate clasele de active (folosind metodele si abordarile adecvate) si se considera datoriile istorice zero.

Abordarea prin venituri—a utilizat ca si abordare secundara; avand in vedere ca sectiile functionale sunt mult subutilizate, consideram ca aceasta abordare nu este relevanta, ea s-a facut doar la solicitarea clientului. In cadrul acesteia se tine cont de fluxurile financiare viitoare actualizate care vor fi generate de activitatea societatii, se adauga valoarea de piata a activelor excedentare, iar datoriile istorice se considera zero.

Abordarea prin piata— compara intreprinderea subiect cu intreprinderi, participatii si alte actiuni similare, care au fost tranzactionate pe piata si cu orice tranzactii relevante cu actiuni ale aceleiasi intreprinderi. Aceasta abordare nu a fost utilizata datorita insuficientei informatiilor disponibile in acest sens.

1. Ca rezultat al cercetarii si analizei realizate, **valoarea de piata** a activelor Industria Sarmei Campia Turzii S.A. este valoarea rezultata prin abordarea prin active:

Val piata ACTIVE Continuitate activitate+Utilizare alternativa= cca. 44.9mil. EUR (cca. 196 mil. RON)

2. Conform Standardelor Internationale de Evaluare – IVS 2011 „o vanzare fortata este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct”. La solicitarea clientului s-a estimat o **valoarea de piata a activelor si garantiilor din patrimoniul S.C. Industria Sarmei Campia Turzii S.A. in ipoteza vanzarii fortate**, in conditiile pe care le presupune o astfel de circumstanta (lipsa unei perioade adecvate de marketing, cumparator motivat obisnuit si informat in ceea ce priveste dificultatile vanzatorului, vanzator constrans sa vanda etc).

Val piata ACTIVE Vanzare fortata =cca. 25 mil. EUR (cca.109 mil. RON)

Valoarea prezentata este valabila pentru ipoteza vanzarii „in bloc” fiind tratata intreprinderea ca ansamblu.

In estimarea valorii de piata in ipoteza vanzarii fortate s-a pornit de la valoarea de piata a activelor **Industria Sarmei Campia Turzii S.A.** estimata in ipoteza continuitatii si s-au luat in considerare decotari suplimentare, astfel incat valoarea de piata in ipoteza vanzarii fortate sa tina cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- *intreprinderea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca aceasta nu mai genereaza venituri, ci doar costuri (paza, intretinere, inventariere, marketing etc.);*
- *vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever;*
- *conditiile reale ale pietei sunt cele curente (dobanzi bancare in medie de cca. 8-10% pe an, numar limitat de investitori, criza economico-financiara, oportunitati diverse si multiple de investitii – oferta supraabundenta si cerere limitata, acces limitat la finantare etc.);*
- *necesar de perioada indelungata de expunere pe piata la vanzare. Tinand cont de conjunctura -specifica in care ne aflam, intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca. 9-12 luni, poate depasi chiar si un an.*
- *cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza;vanzatorul este extrem de obligat sa vanda;cumparatorul este motivat obisnuit;cumparatorul se considera ca actioneaza in cel mai bun interes al sau;*
- *plata se face cash;*
- *pretul nu este influentat de aranjamente financiare speciale sau facilitati sau de cineva interesat in vanzare;*
- *activele se pot vinde individual sau „in bloc” (intreg patrimoniul unui singur cumparator);*
- *in ipoteza vanzarii pe componente a activelor, fata de vanzarea „in bloc” se pot obtine preturi mai bune pentru activele atractive si preturi mai scazute pentru cele neatractive, cu costuri semnificative implicate de aceasta procedura, astfel incat suma totala neta rezultata ar putea fi diminuata, existand chiar si posibilitatea sa ramana active nevandute din cauza lipsei de interes pentru potentialii clienti.*

Valoarea de piata a garantiilor

Val piata GARANTII Continuitate activitate+Utilizare alternativa= cca. 37.6 mil. EUR (cca. 164 mil RON)

S-a estimat avand la baza valoarea de piata in ipoteza continuitatii activitatii pentru activele in exploatare ipotecate si valoarea de piata in ipoteza unei utilizari alternative pentru activele in afara exploatarii ipotecate.

Val piata GARANTII Vanzare fortata = cca. 18.9 mil. EUR (cca. 83 mil. RON)

S-a estimat avand la baza valoarea de piata in ipoteza vanzarii fortate estimata pentru activele ipotecate.

Precizari

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- Toate analizele si valorile au fost indicate la data de **17.04.2013** – data de referinta comunicata de catre client;
- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de **4.3668 RON/EUR** aferent datei de **17.04.2013**.

Tabelul 1 Rezultatele evaluării activelor și garanțiilor la 17.04.2013 (EUR)

CONT	ACTIV	Total activ ISCT			Garanții Mechel International Holdings GmbH			Ngaranții ISCT		
		Val. contabilă	Val. piață	Val. vz. fortată	Val. contabilă	Val. piață	Val. vz. fortată	Val. contabilă	Val. piață	Val. vz. fortată
	A. Active imobilizate total	42,892,281	37,996,930	19,058,932	36,807,569	37,593,515	18,925,263	6,084,712	403,415	133,669
205	I. Imobilizări necorporale	111,897	198,677	0	0	0	0	111,897	198,677	0
208	Concesiuni, brevete, licențe	1,857	198,677	0	0	0	0	1,857	198,677	0
233	Alte imobilizări necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Avansuri și imobilizări necorporale în curs	110,040	0	0	0	0	0	110,040	0	0
	II. Imobilizări corporale	38,856,740	37,747,677	19,009,555	36,807,569	37,593,515	18,925,263	2,049,171	154,162	84,292
	Terenuri și construcții	25,303,140	25,395,545	11,759,883	25,286,238	25,337,909	11,736,829	16,901	57,636	23,054
211	1. Terenuri	12,196,252	5,558,529	2,318,527	12,179,351	5,500,893	2,295,472	16,901	57,636	23,054
212	2. Construcții	13,106,887	19,837,017	9,441,357	13,106,887	19,837,017	9,441,357	0	0	0
213	Instalații tehnice și mașini	13,285,516	12,199,391	7,160,097	11,473,212	12,199,391	7,160,097	1,812,304	0	0
214	Alte instalații, utilaje și mobilier	48,118	56,214	28,337	48,118	56,214	28,337	0	0	0
231+232	Avansuri și imobilizări corporale în curs	219,966	96,526	61,237	0	0	0	219,966	96,526	61,237
	III. Imobilizări financiare	3,923,644	50,576	49,377	0	0	0	3,923,644	50,576	49,377
263	Titluri de participare	34	0	0	0	0	0	34	0	0
267	Creanțe imobilizate	3,923,610	50,576	49,377	0	0	0	3,923,610	50,576	49,377
	B. Active circulante total	37,869,486	6,350,214	5,625,011	0	0	0	37,869,486	6,350,214	5,625,011
	I. Stocuri total	1,800,025	1,422,337	1,049,060	0	0	0	1,800,025	1,422,337	1,049,060
301+308P-392P	Materii prime	19,663	58,147	50,422	0	0	0	19,663	58,147	50,422
302+308P-392P	Consumabile	196,516	417,537	292,280	0	0	0	196,516	417,537	292,280
303+308P-392P	Obiecte de inventar	753,424	420,760	294,546	0	0	0	753,424	420,760	294,546
331	Produce în curs de executie	578,329	289,165	231,332	0	0	0	578,329	289,165	231,332
332	Servicii în curs de executie	75,925	15,185	15,185	0	0	0	75,925	15,185	15,185
345	Produce finite	25,778	23,200	16,240	0	0	0	25,778	23,200	16,240
346	Produce reziduale	28,086	70,918	58,119	0	0	0	28,086	70,918	58,119
35	Stocuri aflate la terți	102,262	106,410	77,412	0	0	0	102,262	106,410	77,412
371	Marfuri	15,143	15,091	10,564	0	0	0	15,143	15,091	10,564
381-392P	Ambalaje	4,898	5,925	2,962	0	0	0	4,898	5,925	2,962
	II. Creanțe total	36,026,864	4,885,903	4,533,977	0	0	0	36,026,864	4,885,903	4,533,977
409	Furnizori debitori	29,939	503	503	0	0	0	29,939	503	503
411	Creanțe	2,040,979	344,730	344,448	0	0	0	2,040,979	344,730	344,448
4118	Clienti incerti sau în litigiu	-5,774	380,062	30,578	0	0	0	-5,774	380,062	30,578
461	Debitori diversi	654,746	665,337	663,177	0	0	0	654,746	665,337	663,177
473	Decontări din operații în curs de clarificare	37,013	314	314	0	0	0	37,013	314	314
42	Creanțe fata de personal	1,906	0	0	0	0	0	1,906	0	0
43	Creanța fata de stat - TVA de recuperat	33,268,056	3,494,957	3,494,957	0	0	0	33,268,056	3,494,957	3,494,957
4581	Alte creanțe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	III. Lichidități și echivalente de lichidități	42,596	41,974	41,974	0	0	0	42,596	41,974	41,974
512+531	Disponibil în casierie și în conturile bancare	35,177	35,180	35,180	0	0	0	35,177	35,180	35,180
532	Alte valori	6,793	6,793	6,793	0	0	0	6,793	6,793	6,793
542	Avansuri de trezorerie	626	0	0	0	0	0	626	0	0
471	C. Cheltuieli în avans	40,035	40,035	0	0	0	0	40,035	40,035	0
8035	Obiecte de inventar în afara bilanțului	1,434,766	468,870	328,225	0	0	0	1,434,766	468,870	328,225
	Total active	82,236,568	44,856,048	25,012,168	36,807,569	37,593,515	18,925,263	45,428,999	7,262,533	6,086,904

4.

Tabelul 2 Rezultatele evaluării proprietatilor imobiliare la 17.04.2013 (EUR)

Nr. crt	Denumire	S teren aferent	Sd constru ctii	Valoare piata teren	Val.piativa continuitate activitate	Val.piativa continuitate activitate	Val.piativa teren	Val.piativa construitii	Val.piativa construitii	Val.piativa construitii	Descriere amplasament
		mp	mp	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1	Incinta combinat Campia Turzii - str. Laminoristilor nr. 45, extras CF 51369, 51245, 51370, 51371, 51372, 51430, 51437, 51431, 52254, 51432, 52253, 52434, 52435, 51436	1,056,407	781,018	4,362,961	23,648,954	19,285,993	1,745,184	8,996,970	10,742,154	Zona industriala consacrata a localitatii - in cadrul incintei industriale sunt edificate constructii specifice activitatii metalurgice (otelarie, laminoare, depozite, treflare, zincare, platforme si constructii speciale, etc). Amplasamentul beneficiaza de toate utilitatile. Starea de degradare destul de avansata a constructiilor datorita lipsei activitatii si implicit a intretinerii.	
2	Halda de zgura - Campia Turzii, str. Luncii , f.n, extras CF nr. 50527	76,104	0	380,520	380,520	152,208	0	152,208	0	Teren situat in apropierea incintei la cca. 300 m pe malul Ariesului - utilizat pentru depozitarea zgurii rezultate in urma proceselor de productie.	
3	Statie pompe -teren construit jud. Cluj, Campia Turzii, str. Luncii, f.n, extras CF 50529	9,606	0	57,636	57,636	23,054	0	23,054	0	Lipit de halda de zgura - pe amplasament sunt edificate constructii demolabile	
4	Cantina - Campia Turzii, str. Parcului, nr. 12, extras CF nr. 50530	2,090	453	31,350	136,650	21,945	95,655	117,600	Situata in centrul localitatii cu regim de inaltime P renovat in 2007		
5	Casa de oaspeti - Campia Turzii, Campia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, extras CF nr. 50531-CI-U5	140	115	-	59,000	59,000	-	47,200	47,200	Situat la et. I al Casei de Cultura a Municipiului - 4 camere cu bai individuale.	
6	Baza sportiva (Stadion) - Campia Turzii, str. Aurel Vlaicu nr. 49 si nr. 39, extras CF nr. 51573	21,977	92	285,701	382,675	199,991	67,882	267,872	Situat aproape de centru localitatii - imobil compus din teren de fotbal, popicarie si cladire vestiare		
7	Apartment Bucuresti, Berceni, str. Movilita nr.15A, bl.1, sc.B, etaj 9-10, ap.108, duplex, sector 4, Bucuresti, extras CF nr. 72652	51	140	-	119,000	119,000	-	101,150	101,150	Apartment cu 5 camere, situat pe doua niveluri et.9-10 al unui imobil cu regim de inaltime P+10.	
8	Incinta industriala Apahida, F.N, extras CF nr. 53403	48,929	3,220	440,361	533,761	176,144	93,400	269,544	Fosta baza de depozitare - amplasament imprejmuit, platforme betonate, estacade cu poduri rulante, cladiri dezafectate fara utilizare, alte constructii speciale etc);		
9	Apartment Turda, extras CF nr. 51586-CI, 9216 vechi	0	83.43	-	46,000	46,000	-	39,100	39,100	Apartment cu 3 camere	
211+212		1,215,304	785,122	5,558,529	25,395,545	19,837,017	2,318,527	9,441,357	11,759,883		

5.

Tabelul 3 Rezultatele evaluarii garantiilor la 17.04.2013 (EUR)

Nr. Crt.	Denumire creditor garantat	Categorie	Valoare creanta inregistrata in tabel preliminar	Valoare creanta inregistrata in tabel preliminar	Valoare contabila	Valoare piata continuitate activitate	Valoare piata vanzare fortata	Decotare vanzare fortata
			RON	EUR	EUR	EUR	EUR	%
1	Mechel International Holding GMBH, conform contract de ipoteca imobiliara si mobiliara, incheiat in data de 21.12.2012	Terenuri, extras CF nr. 50529 nu este ipotecat	215,324,132	49,309,364	12,179,351	5,500,893	2,295,472	-58%
		Constructii			13,106,887	19,837,017	9,441,357	-52%
		Echipamente, mijloace de transport, utilaje			11,473,212	12,199,391	7,160,097	-41%
		Mobilier, aparatura birotica			48,118	56,214	28,337	-50%
	Total		215,324,132	49,309,364	36,807,569	37,593,515	18,925,263	-50%