





P.F.A. VERDES MINABLA - VIORICA

26031540

FO8/1216/2009

CODLEA STR. G. COSBUC 12 JUDE BRASOV



OIL TERMINAL S.A. este interconectată cu rafinările românești prin intermediul societății de transport CONPET S.A. Ploiești pentru transportul țițeiului de la terminal la rafinării, pe conducte subterane ce fac parte din sistemul național de transport.

Terminalul petrolier are legături la rețeaua națională de căi ferate, rețeaua de căi rutiere și la canalul Dunăre - Marea Neagră.

Societatea deține certificat pentru managementul calitatii primit din partea Bureau Veritas valabil până la data de 13 mai 2018.

Principalele servicii realizate de societate sunt:

- primirea, depozitarea, condiționarea și expedierea țițeiului, păcurii, produselor petroliere; petrochimice și chimice lichide pentru import, export și tranzit;
- efectuarea de testări și analize tehnice în laboratoarele proprii pentru produsele derulate;
- efectuarea de testări și analize tehnice în laboratoarele proprii pentru terți;
- efectuarea de reparații și întrețineri pentru instalațiile și utilajele aflate în dotare;
- închirierea bunurilor proprii;
- comerț cu ridicata al deșeurilor și resturilor;

**Conform Actului constitutiv al societății, obiectul de activitate** (Cod CAEN 5224) cuprinde efectuarea prestațiilor de servicii privind primirea, încărcarea, descărcarea, depozitarea și condiționarea țițeiului, produselor petroliere, petrochimice și chimice lichide pentru import, export și tranzit.

Conform Comunicatului de presă nr.223/06.09.2016 a **Institutului Național de Statistică** codul CAEN 5224 este încadrat la secțiunea "Transport și depozitare, cod CAEN 49-53", respectiv, " Depozitare și activități auxiliare pentru transport, cod CAEN 52".

De asemenea, activitatea societății intră sub incidența prevederilor din **Legea petrolului nr.238/2004**, care la art.2 definește termenii din cadrul legii :

- **Punctul 22. operare a terminalelor petroliere** semnifică ansamblul activităților pentru recepționarea, stocarea și transferul la facilitățile portuare prin care se face importul , respectiv, exportul petrolului și produselor petroliere
- **Punctul 23. operator** semnifică titularul sau o persoană juridică desemnată de titular să conducă operațiunile petroliere prevăzute în acordul petrolier și să îl reprezinte în relațiile cu autoritatea competentă.
- **Punctul 33. redevență petrolieră** reprezintă suma datorată de către titularii acordurilor petroliere bugetului de stat, în condițiile legii, pentru exploatarea unui zăcământ petrolier și a bunurilor aflate în domeniul public, în scopul transportului și tranzitului petrolului pe conducte magistrale, precum și operării terminalelor petroliere.
- **Punctul 39.terminal petrolier** reprezintă ansamblul compus din rezervoare, conducte tehnologice, pompe și instalații portuare care asigură transferul petrolului de la/la limita conductelor magistrale la/de la facilitățile portuare, pentru import, respectiv, export.
- **Punctul 40.titular** semnifică persoana juridică română sau străină, căreia i s-a acordat dreptul de a efectua operațiuni petroliere în baza unui acord petrolier.

Menționăm, că prin HG nr.886/2002 s-a aprobat **Acordul petrolier de concesiune a activității de exploatare a rezervoarelor, conductelor de transport al țițeiului și produselor petroliere a instalațiilor de pompare și a celorlalte instalații și echipamente aferente acestora, acord încheiat cu Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM).**





P.F.A. VERDES MIRABELA - VIORICA

26031540

F08/1216/2009

CODLEA STR. G. COSBUC 12 IUD. BRASOV



In cadrul raportului de verificare la cap 5.2 Abordarea prin piața sunt prezentate concluzii ale verficatorului .Evaluatorul a raspuns punctual fiecărei observatii in parte:

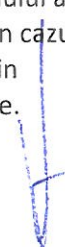
- „Nu sunt prezentate in raport daca s-au efectuat demersuri pentru a verifica valabilitatea ofertelor de vanzare utilizate in grilele de comparații”
- Au fost verificate telefonic toate comparabilele
- „ Au fost descrise elementele de comparație pentru care s-au cuantificat ajustari dar nu s-a explicat modul de calcul al acestor ajustari. Acest element este unul esențial in cadrul acestei abordari pentru ca pe baza ajustarilor a rezultat opinia finala. Astfel, s-au aplicat ajustari procentuale conform tabelului pe care l-am [...] fara o explicație si o argumentare la nivelul valorilor numerice.

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	14.250	23.000	600.00
Pret oferta (euro/mp)	95	87	120
Elemente de comparație ajustate (%)			
Negociere	-10%	-10%	-10%
Localizare	25%	35%	0%
Procentul laturilor			1%
Suprafața	-10%	-10%	-8%
Alte ajustari (lucrări de decontaminare/demolare)	-10%	-10%	-10%

- In cadrul raportului de evaluare cap IV am explicat ajustarile efectuate .
- „De exemplu nu este explicat de ce chiar daca au fost utilizate aceleași comparabile pentru evaluarea celor doua terenuri, in cadrul grilei de comparație s-a mentinut aceeași ajustare procentuala pentru „Suprafața” chiar daca unul dintre terenurile de evaluat are aprox. suprafața dubla fata de a celuiilalt.”
- Nu au fost ajustate pentru diferenta de suprafata, scopul evaluarii fiind majorarea capitatului social , in opinia mea , avand in vedere marimea celor doua suprafete am considerat ca nu influenteaza valoarea de piata .
- „O alta ajustare insuficient justificata este ajustarea pentru lucrări de decontaminare/demolare. Explicația furnizata de evaluator la pagina 19 este ca „au fost necesare ajustari intrucat subiectul nu are aceleași caracteristici economice. Pe teren exista constructii care trebuiesc demolate si trebuie executate lucrări de decontaminare”. Nu este precizat in raport nici un calcul estimativ al cheltuielilor de decontaminare chiar daca evaluatorul precizeaza la pagina 10 „Costurile de decontaminare si de amenajare a terenului au fost estimate de către evaluator pe baza informațiilor disponibile la momentul evaluarii”. Totodata nu rezulta care ar trebui sa fie costurile de demolare. In oricare dintre situatii aceste sume reprezintă sume fixe, prin urmare nu se justifica nici utilizarea unei ajustari procentuale si in raportul de evaluare nu este argumentat procentul de 10% utilizat ca ajustare.”

In raportul de evaluare la capitolul : Ipoteze speciale am specificat:

- „ Datorita faptului ca terenurile aferente portofoliului Societatii OIL TERMINAL S.A. au fost utilizate pentru transportul si stocarea substantelor petroliere, solul este foarte probabil sa fi avut parte de contaminari, necesitand lucrari de decoperate si de inlaturarea a stratului de sol toxic. Nu am avut la dispozitie un studiu detaliat al lucrarilor necesare pentru decontaminarea solului terenurilor incluse in prezenta evaluare. Costurile de decontaminare si amenajare a terenului au fost estimate de catre evaluator pe baza informatiilor disponibile la momentul evaluarii. In cazul aparitiei altor informatii sau documente care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.





P.F.A. VERDES MIHAELA - VIORICA

26031540

F08/1216/2009

CODLEA STR. G. COSBUC 12 IUD. BRASOV



- In cadrul prezentei evaluari nu am avut la dispozitie un certificat de urbanism pentru terenurile subiect al evaluarii. Evaluatorul a considerat ca utilizarea terenurile este similara celor din apropierea acestora, neexistand impedimente de ordin tehnic sau legal pentru utilizarea acestora la potentialul lor maxim. In cazul aparitiei altor documente sau informatii care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.
- Pe terenurile subiect al evaluarii precum si ingropate in interiorul solului se gasesc mijloacele fixe ale Societatii OIL TERMINAL S.A., reprezentate prin cladiri, rezervoare, constructii speciale si alte tipuri de mijloace fixe. Luand in considerare scopul prezentei evaluari acestea nu au fost luate in considerare in cadrul prezentei evaluari, terenului fiind considerat in ipoteza liber de constructii. In cazul aparitiei altor documente sau informatii care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. „

In momentul inspectiei si analizei de piata evaluatorul a strans informatii atat de la reprezentantii OIL TERMINAL cat si de la societati care se ocupa de demolare si decontaminare.

Tinand cont de faptul ca nu am avut decat informatii verbale asupra valorilor de demolare si decontaminare , deoarece nu s-a realizat un studiu amanuntit , am ajuns la concluzia ca ajustarea procentuala liniara de 10 % aplicata comparabilelor este adecvata . In cadrul ipotezelor speciale am precizat ca nu detin informatii .In ceea ce priveste procentul de 10% aplicat comparabilelor pentru decontaminare si demolare ele se situeaza intre 7 -12 eur/mp . Tinand cont ca valoarea decontaminarilor nu a fost estimata in scris, de nici un specialist, ci am avut la dispozitie doar estimari verbale am considerat ca aceasta ajustare este adecvata. Aceasta decontaminare si demolare se refera la cladirile care nu mai exista in patrimoniul societatii .

Asa cum am precizat si in cadrul raportului de evaluare in cazul in care apar documente justificative elocvente voi revizui raportul de evaluare.

Având in vedere ca CMBU a proprietatii 3 este Centru Comercial si este diferita de utilizarea curenta a terenurilor de evaluat ar fi fost constituite elementele necesare aplicarii unei ajustari pentru acest element de comparație. In raportul verificat nu s-au realizat ajustari pentru elementul de comparație „CMBU”\

Deoarece societatea OIL TERMINAL este o societate cu activitate comerciala folosirea comparabilei 3 in cadrul abordarii prin piata este una adecvata.

In ceea ce priveste faptul ca am considerat utilizare industrială sau comercială pentru terenurile evaluate a fost fundamentat prin specificul zonei (complexul Cora, GeoCity- producator si distribuitor de echipament de lucru si protectie , Almaglass este o firmă specializată în procesarea sticlei și producția de vitraje izoante, Almatern – producator sdi distribuitor de tamplarie PVC, Sigma L.C. Service – statie ITP , service Auto) .

In cadrul raportului de evaluare am utilizat Metoda reziduala doar ca scop de sustinere a abordarii prin piata, deoarece aceasta metoda a fost solicitata de catre client la cererea unor membrii din consiliul de administratie .

Prin urmare, având în vedere, relevanța metodelor de evaluare și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, valoarea de piata s-a bazat pe abordarea prin piata .



P.F.A. VERDES MIHAELA - VIORICA  
26031540  
F08/1216/2009  
CODIEA STR. G. COSBUC 12 JUDEȚUL BRASOV



### Concluzii

In conformitate cu argumentele prezentate, pot concluziona ca am raspuns neconformitatilor care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii, am respectat integral următoarele articole din standardele de evaluare: art. 32, art. 44, art. 51, GEV 630 si art. 1 SEV 103.

Brasov  
5.10.2016

Expert Evaluator  
Mihaela Verdes

