



P.F.A. VERDES MIHAELA-VIORICA

www.evaluarebrasov.ro

S.C. OIL TERMINAL S.A.	
CONSTANTA - ROMANIA	
INTRARE Nr.	5619
IESIRE	
Zi. 02	Luna 06 An 2016

RAPORT DE EVALUARE

NR. 160524.1/24.05.2016

OBIECTUL EVALUARII

Proprietate Imobiliara

compusa din 2 (doua) loturi
cu suprafate de 129334,7 mp si 254261,325 mp

ADRESA PROPRIETATII

mun. Constanta, str. Caraiman, nr.2, jud. Constanta
SP II Nord Corp A si Corp B

SCOPUL EVALUARII

majorare capital social

CLIENT

Societatea OIL TERMINAL SA

UTILIZATOR

Societatea OIL TERMINAL SA

PROPRIETAR

Societatea OIL TERMINAL SA

EVALUATOR AUTORIZAT

VERDES MIHAELA VIORICA

NR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2016

Telefon: 0735925515

E-mail: office@evaluarebrasov.ro

acte@evaluarebrasov.ro

www.evaluarebrasov.ro

MEMBRU TITULAR ANEVAR

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	6
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati.....	7
I.3. Scopul evaluării	7
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	7
I.5. Tipul valorii	8
I.6. Data evaluării	8
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	8
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	9
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	11
I.12. Descrierea raportului	11
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	12
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	15
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	16
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	16
II.4. Informații despre amplasament.....	18
II.6. Date privind impozitele și taxele.....	18
II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	18
II.8. Analiza celei mai bune utilizari.....	18
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	19
III.1 Definirea pieței specifice	20
III.1 Analiza ofertei	20
III.2. Analiza cererii.....	23
III.3. Echilibrul pieței	24
III.4. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	25



Capitolul IV: EVALUARE.....25
 IV.1. Abordarea prin piata27
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII37
 Bibliografie38
 ANEXE.....38



SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridica: SOCIETATEA OIL TERMINAL SA

Utilizatorul lucrării: SOCIETATEA OIL TERMINAL SA

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip: teren compus din 2 loturi de teren în suprafața totală de 383.596,025 mp

Adresa proprietății: mun. Constanta, str. Caraiman, nr. 2, jud. Constanta

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar imobil: SOCIETATEA OIL TERMINAL

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Raportul a fost întocmit conform Decizie nr. 34/25.03.2016 emisa de Consiliul de Administrație OIL TERMINAL în vederea derulării procedurii de majorare a capitalului social pentru care Societatea OIL TERMINAL a obținut certificatele de atestare a dreptului de proprietate nr. 11703/02.02.2011 privind terenul în suprafața de 254.261,325 mp și 11704/02.02.2011 privind terenul în suprafața de 129.334,70 mp, în conformitate cu HG 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat.

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost efectuată de către membru titular ANEVAR ing. Mihaela-Viorica Verdes în data de 24.05.2016, în prezența proprietarului.

Data evaluării: 24.05.2016

Data raportului: 24.05.2016

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui.

Curs de schimb valutar

1 Euro = 4,5194 LEI


Valorile sunt stabilite la data de 24.05.2016 la un curs de schimb valutar de 4,5194 lei/euro, stabilit de BNR la data de 23.05.2016 valabil pentru 24.05.2016.



Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin piața:

DENUMIRE TEREN	TITLU PROPRIETATE	SUPRAFATA (MP)	VALOARE DE PIATA - LEI - LA 24.05.2016
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11703/02.02.2011	254.261,325	103.143.991
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70	52.466.088
TOTAL		383.596,025	155.610.079

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	34.421.580 EUR, echivalent 155.610.079 LEI
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATĂ
DATA EVALUĂRII	24.05.2016
PFA Mihaela-Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru al n. 1 ANEVAR	



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2016.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **24.05.2016**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare ANEVAR 2015.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Membru titular ANEVAR

ing. Mihaela-Viorica Verdes

Expert Evaluator Autorizat EPI, EBM

Legitimatie nr. 17055/2016



ANEVAR

VAI DARA CRUNDE ESTE EA ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR DE IMOBILIA

ANEXA



CERTIFICAT

D-I/D-na VERDES MIHAELA VIORICA nascut(ă) în

ziua 23 luna august anul 1973 în localitatea Zarnesti având

CNP 2730823080042 de profesie inginer a absolvit cursul de formare profesională pentru

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

cod curs F141, în perioada 23.04 - 15.06.2007 cu nota 9.16.

Nr. 4349

Data eliberării: anul 2008 luna aprilie ziua 15



PREȘEDINTE ANEVAR

ing.ec. ADRIAN VASCU, MAA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR[®]

Legitimația nr. **17055**

Valabilă **2016**

VERDES MIHAELA VIORICA

Evaluator autorizat - Membru titular

Specializarea EPI | EBM

EI	- Evaluarea și raportarea rezultatelor proiectelor și activităților corporale	VE-EI	- Verificarea Raportului de Evaluare și raportarea rezultatelor din cadrul de lucru de Comitet și alți Actori Interconectați
EPI	- Evaluarea și raportarea rezultatelor proiectelor și activităților corporale	VE-EPI	- Verificarea Raportului de Evaluare și raportarea rezultatelor din cadrul de lucru de Comitet și alți Actori Interconectați
EBM	- Evaluarea și raportarea rezultatelor proiectelor și activităților corporale	VE-EBM	- Verificarea Raportului de Evaluare și raportarea rezultatelor din cadrul de lucru de Comitet și alți Actori Interconectați
EIF	- Evaluarea și raportarea rezultatelor proiectelor și activităților corporale	VE-EIF	- Verificarea Raportului de Evaluare și raportarea rezultatelor din cadrul de lucru de Comitet și alți Actori Interconectați

Str. Scărișoara Nr. 7, sector 1 București, 01158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40, anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrări:

Persoana juridica: **OIL TERMINAL SA**, cu sediul social in mun. Constanta, str. Caraiman, nr. 2, jud. Constanta, avand CUI RO2410163, inmatriculata la Registrul Comertului Constanta sub nr. J13/512/1991.

Utilizatorul lucrării: **OIL TERMINAL SA**

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata a proprietatii "Teren" in suprafata totala de **383.596,025 mp** compus din 2 loturi 254.261,325 mp si respectiv 129.334,70 mp, identificata si delimitata in planurile si documentatia fotografica anexate, in vederea majorarii capitalului social.

Raportul a fost intocmit conform Decizie nr. 34/25.03.2016 emisa de Consiliul de Administratie OIL TERMINAL in vederea derularii procedurii de majorare a capitalului social pentru care societatea OIL TERMINAL a obtinut certificatele de atestare a dreptului de proprietate nr. 11703/02.02.2011 privind terenul in suprafata de 254.261,325 mp si 11704/02.02.2011 privind terenul in suprafata de 129.334,70 mp, in conformitate cu HG 834/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, privind stabilirea si evaluarea unor terenuri aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este teren cu categoria de folosinta curti constructii cu suprafata totala de **383.596,025 mp** compus din:

1. **teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 254.261,33 mp (din Certificatul de atestare a dreptului de proprietate) si 254.261 (conform extras Carte Funciara), inscris in Carte Funciara nr. 215416-Constanta, nr. cadastral 215416, si**
2. **teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 129.334,70 mp (din Certificatul de atestare a dreptului de proprietate) si 129.335 (conform extras Carte Funciara), inscris in Carte Funciara nr. 215382-Constanta, nr. Carte Funciara 215382.**

Adresa proprietatii: mun. Constanta, str. Caraiman, nr. 2 SP II NORD CORP A SI CORP B , jud. Constanta

La momentul inspectiei imobilul era utilizat de proprietar si pe teren se afla constructii si constructii speciale.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia imobilului-teren a fost realizată în data de **24.05.2016**, în prezența unui reprezentant al proprietarului, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către proprietar.



1.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție: **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **mai 2016**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **24.05.2016**.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate**, aceasta fiind apreciată ca adecvata de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vandute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construcție, tipuri de construcții, materiale de construcție, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe părți nu au fost verificate de către evaluator.

Documente disponibile puse la dispoziție de către client:

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11703/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.

- Extras de carte funciara pentru informare eliberat cu cererea nr. 53622/23.05.2016 de OCPI-BCPI Constanta.

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11704/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.

- Extras de carte funciara pentru informare eliberat cu cererea nr. 53620/23.05.2016 de OCPI-BCPI Constanta

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

¹ Standardele de evaluare ANEVAR - 2015



- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii (www.imobiliare.ro, www.olx.ro)
- Discutii cu agenti imobiliari
- Analiza pietei specifice a fost realizata pe baza unei cercetari realizate de catre evaluator

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * 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;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- * 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 neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * 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 proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale

Pentru a realiza acest raport de evaluare, am facut cateva ipoteze speciale:

- * 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.
- * 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.

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- **Datorita scopului prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a 2 (doua) terenuri aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat conform Decizie nr. 34/25.03.2016 emisa de Consiliul de Administratie OIL TERMINAL in vederea derularii procedurii de majorare a capitalului social pentru Societatea OIL TERMINAL, acest raport de evaluare poate fi publicat .**

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările standardelor Standardele de evaluare ANEVAR - 2015:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Glosar 2015

I.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

SITUATIA ECONOMICA GENERALA

1.1 Prezentarea mediului economic

La prima vedere, anul 2015 va rămâne în memoria "macroeconomică" drept anul scăderilor: a scăzut TVA-ul la alimente, am avut pentru prima dată în ultimii 26 de ani deflație, deci au scăzut prețurile, a scăzut datoria externă dar au scăzut și investițiile.

Pe de altă parte, creșterea economică așteptată de 3,6% este mai mare decât cea prognozată la începutul anului, de 2,5%, numărul de salariați a crescut cu 150.000, au fost majorate salariile bugetarilor.

Evaluatorul a selectat cei mai importanți indicatori macroeconomici și de execuție bugetară pentru a caracteriza anul 2015, la care trebuie adăugat stadiul final al absorbției fondurilor de la UE pentru a avea tabloul final al unui an care s-a dovedit mai bun din punct de vedere al creșterii economice decât așteptările. Economia românească a ajuns să evolueze într-un cadru de deflație, dobânzi mici, deficit de cont curent minim, pe o creștere minimă de creditare.

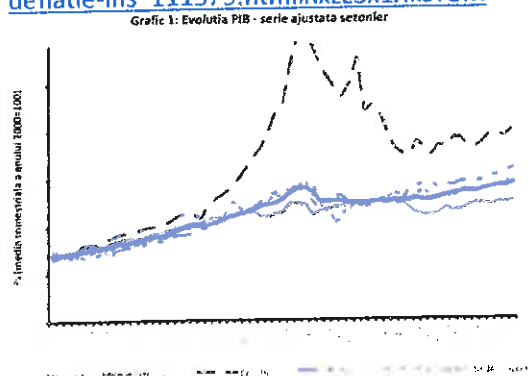
La sfârșitul lunii noiembrie 2015, rata șomajului înregistrat la nivel național a fost de 4,88%, având aceeași valoare cu cea din luna anterioară și mai mică cu 0,30 puncte procentuale decât cea din luna noiembrie a anului 2014. Numărul total de șomeri la finele lunii noiembrie de 434.739 persoane, a crescut cu 171 persoane față de cel de la finele lunii anterioare. Pentru anul 2016, prognoza ratei șomajului ramane aceeași.

Inflația anuală s-a menținut în teritoriu negativ în noiembrie, la minus 1,1%, în urcare de la minus 1,6% în octombrie, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Preturile de consum în luna noiembrie 2015 comparativ cu luna noiembrie 2014 au fost mai mici cu 1,1%, măsurate prin IPC (indicele prețurilor de consum - n. r.) și cu 0,9%, măsurate prin IAPC (indicele armonizat al prețurilor de consum - n. r.)', precizează INS.

În luna noiembrie 2015, ponderea mărfurilor și serviciilor care au înregistrat o scădere a prețurilor, comparativ cu noiembrie 2014, este de 37,5% iar cele care au avut creșteri cuprinse în intervalul 0 - 2,5% dețin o pondere de 33,9%. Mărfurile și serviciile ale căror prețuri au crescut cu mai mult de 2,5% dețin o pondere de 28,6%.

Sursa de documentare: http://www.economica.net/inflatie-noiembrie-2015-rata-inflatie-preturi-deflatie-ins_111579.html#ixzz3x1Xk9fGM



Sursa de documentare: www.insse.ro



1.2 Produsul Intern Brut

Banca Mondiala a majorat si estimarea privind avansul PIB pentru anul trecut, la 3,6%, potrivit raportului bianual World Economic Prospects. Prognozele anterioare ale Bancii Mondiale, prezentate in iunie anul trecut, indicau un avans economic de 3% pentru anul 2015, de 3,2% pentru 2016 si de 3,5% pentru 2017. Institutia a anuntat, miercuri, si o estimare pentru 2018, an in care anticipeaza ca economia Romaniei va creste cu 4%. Prognozele recente ale Comisiei Europene si Fondului Monetar International au inaintat procentaje similare, de asemenea imbunatatite fata de estimarile precedente.

Astfel, CE a estimat, in luna noiembrie, cresterea economica a Romaniei la 3,5% pentru anul 2015 si la 4,1% pentru 2016, in timp ce in 2017 ritmul ar trebui sa se situeze la 3,6%. Fondul Monetar International are estimari apropiate, de 3,4% pentru anul 2015 si 3,9% pentru 2016, potrivit editiei de toamna a raportului World Economic Outlook. Guvernul estimeaza pentru anul in curs o crestere economica de circa 4%.

La nivel global, cresterea va fi afectata de problemele economiilor emergente, dar avansul PIB ar trebui totusi sa se accelereze usor, de la 2,4% anul trecut la 2,9% in acest an, evolutia fiind sustinuta de accelerarea economiilor dezvoltate, potrivit raportului Bancii Mondiale.

Sursa de documentare:

<http://www.wall-street.ro/articol/Economie/193189/banca-mondiala-a-imbunatatit-prognoza-de-crestere-economica-de-a-romaniei.html#ixzz3x1ZILRpZ>

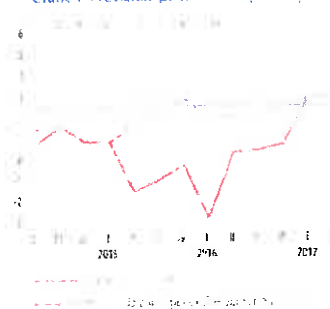
1.3 Rata inflatiei

Pe parcursul trimestrului II 2015, rata anuală a inflației IPC s-a menținut sub limita inferioară a intervalului de variație de ± 1 punct procentual asociat țintei staționare de 2,5 la sută. În luna iunie, indicatorul a coborât abrupt la o valoare negativă (-1,6 la sută), sub impactul extinderii sferei de aplicabilitate a cotei reduce a TVA de 9 la sută la toate alimentele, băuturile nealcoolice și serviciile de alimentație publică, care a condus la scăderea prețurilor mărfurilor alimentare vizate cu 9,8 la sută comparativ cu luna precedentă. Rata medie anuală a IAPC1 s-a plasat în iunie 2015 la valoarea de 1,0 la sută, în ușoară coborâre față de finele trimestrului precedent.

În structura indicelui agregat, extinderea cotei reduce a TVA, introdusă la 1 iunie 2015, cu efect asupra prețurilor a circa 30 la sută din bunurile și serviciile incluse în coșul de consum, a influențat substanțial dinamica ratei anuale a inflației.

Rata anuală a inflației IPC înregistrată la sfârșitul trimestrului II s-a situat cu 0,7 puncte procentuale sub nivelul prognozat în Raportul asupra inflației din luna mai.

Crafc 1 Previzuni privind evoluția inflației



Similar ratei anuale a inflației IPC, o măsură alternativă a inflației indicelui ajustat, din care au fost în prealabil excluse efectele de runda întâi ale reducerilor succesive ale cotei TVA, indică plasarea acesteia la 1,2 la sută la finele anului 2015 și la 2 la sută la sfârșitul anului 2016. Începând cu 1 ianuarie 2017, ulterior epuizării impactului de runda întâi al reducerii cotei TVA, cele două măsuri ale ratei anuale ale



inflației CORE2 ajustat vor converge, reflectând, după acest orizont, strict presiunile inflaționiste ale factorilor fundamentali prezente în economie.

Riscurile generate de mediul extern sunt legate de incertitudinile asociate modului de gestionare a crizei datoriei suverane a statului grec după acordul liderilor zonei euro privind negocierea unui al treilea program de asistență financiară, de perspectivele de evoluție a economiilor zonei euro și a celor emergente majore – recente corecții de amploare ale cotațiilor bursiere din China relevând o nouă sursă de riscuri semnificative –, de persistența tensiunilor geopolitice și de probabilitatea sporită de manifestare a unor divergențe în conduitele politicilor monetare ale principalelor bănci centrale ale lumii.

1.4 Piața forței de muncă

Structura populației actuale a României se înscrie într-un model nesustenabil și nefuncțional pe termen lung, existând mai mulți asistați sociali decât contribuabili.

Astfel, structura populației este compusă din 5,3 milioane de pensionari, 8,2 milioane de asistați social (incluzând și copiii), 1,2 milioane de bugetari și 400.000 de angajați din companiile de stat și 3,1 milioane de angajați în mediul privat.

Prin intermediul Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă au fost angajate 338.541 persoane până la 30 noiembrie 2015.

Ca urmare a implementării Programului Național de Ocupare a Forței de Muncă, de la începutul anului și până la 30 noiembrie 2015 s-a realizat încadrarea unui număr de 338.541 persoane, ceea ce reprezintă 96,73 % față de cât s-a programat pentru anul 2015.

Măsurile de mediere a muncii, informare și consiliere profesională, ca măsuri de bază ale serviciului public de ocupare, au o pondere însemnată în totalul măsurilor care au condus la ocupare.

Aproximativ 36 % dintre persoanele intrate în măsurile active de stimulare a ocupării forței de muncă (936.069) au fost încadrate în muncă prin acest program.

Din cele 338.541 de persoane ocupate de la începutul anului și până la 30 noiembrie 2015, 71.483 sunt tineri cu vârsta sub 25 de ani, 79.600 se încadrează în grupa 25-35 de ani, 84.382 au între 35 și 45 de ani, iar 103.076 au peste 45 de ani.

Cele mai multe persoane angajate provin din mediul urban, respectiv 187.436, reprezentând 55,37% din totalul persoanelor ocupate.

Județul Timiș se află în continuare pe primul loc cu 24.283 de persoane încadrate în perioada de referință, urmat de județul Suceava cu 21.364 de persoane angajate, pe locurile următoare aflându-se municipiul București cu 18.008 persoane angajate, județul Neamț cu 16.424 de persoane și județul și Hunedoara cu 15.816 persoane.

Programul de ocupare al ANOFM a avut la bază, pentru anul 2015, obiectivele Programului de Guvernare 2013 - 2016 și obiectivele strategice ale Uniunii Europene în materie de ocupare în perspectiva Europa 2020, inclusiv acțiuni subscrise schemei de Garanție pentru Tineret pentru perioada 2014 – 2015.

La sfârșitul lunii noiembrie 2015, rata șomajului înregistrat la nivel național a fost de 4,88%, având aceeași valoare cu cea din luna anterioară și mai mică cu 0,30 pp decât cea din luna noiembrie a anului 2014.



1.5 Previziuni și prognoze asupra economiei românești cu referire la anul 2016.

Banca Mondială (BM) a îmbunătățit prognoza de creștere a economiei României pentru anul acesta la 3,9%, iar pentru anul următor la 4,1%, și s-a aliniat astfel estimărilor anunțate de alte instituții internaționale, precum Comisia Europeană (CE) și Fondul Monetar Internațional (FMI).

Banca Mondială a majorat și estimarea privind avansul PIB pentru anul trecut, la 3,6%, potrivit raportului bianual World Economic Prospects.

Prognozele anterioare ale Băncii Mondiale, prezentate în iunie anul trecut, indicau un avans economic de 3% pentru anul 2015, de 3,2% pentru 2016 și de 3,5% pentru 2017. Instituția a anunțat, miercuri, și o estimare pentru 2018, an în care anticipează că economia României va crește cu 4%.

Prognozele recente ale Comisiei Europene și Fondului Monetar Internațional au înaintat procentaje similare, de asemenea îmbunătățite față de estimările precedente. *Sursa de documentare: ziarul financiar* Referitor la anul 2016 ar putea fi anul în care economia românească, susținută de creșterea consumului, ar putea înregistra cele mai bune performanțe de după 2009, însă perspectivele pozitive sunt condiționate de evoluția fiscalității și de perspectivele unui an în care „zgomotul” politic, generat de alegerile locale și generale, ar putea influența evoluția pieței valutare, un factor important într-o economie bazată în mare parte pe importuri.

Acestea sunt, în esență, rezultatele barometrului semestrial privind așteptările economice, realizat de agenția de business information și credit risk management KeysFin.

Potrivit sondajului în rândul oamenilor de afaceri, realizat de KeysFin, la întrebarea „Cum vedeți evoluția economică a României în 2016?”, procentul celor care estimează un trend pozitiv este de 57%, în timp ce 28% văd o evoluție temperată, și numai 15% întrezăresc o evoluție negativă.

Față de barometrul economic din 1-15 iunie 2015, procentul investitorilor care văd viitorul în culori sumbre a scăzut de la 33 la 15%, în timp ce estimările rezervate au avansat de la 18% la 28%.

Sursa de documentare: www.hotnews.ro

Toate prognozele oficiale anticipează pentru anul 2016 o accelerare a creșterii economice, salarii mai mari, prețuri mai mici sau cel puțin în stagnare, mai multe locuri de muncă, reduceri de taxe care încurajează consumul și bugete mai generoase pentru români.

Pe scurt, estimările arată că economia va crește cu peste 4% (adică într-un ritm mai accelerat decât în 2015) și mai ales că această creștere se va reflecta, în sfârșit, în nivelul de trai al românilor.

Optimismul se vede chiar în bugetul de stat. Comisia Națională de Prognoză (CNP) a lansat, în septembrie, o variantă de toamnă revizuită a estimărilor pentru următorii ani, iar pe baza prognozei pentru 2016 a fost construit chiar bugetul de stat.

Estimarea creșterii economice a fost stabilită la 4,1%. În primăvară, proiecțiile CNP indicau o creștere economică de 3,3% în 2015 și de 3,4% în 2016.

Sursa de documentare: ziarul Adevarul

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de către **Societatea OIL TERMINAL SA** în baza:

- Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11703/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.
- Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11704/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.

Mențiuni privind situația juridică a proprietății



Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusa din:

1. teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 254.261,33 mp (din acte) si 254.261 (masurata), inscris in CF nr. 215416-Constanta, nr. cad. 215416, si
2. teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 129.335 mp (din acte si masurata), inscris in CF nr. 215382-Constanta, nr. cad. 215382.

Sarcini: Conform Extraselor de Carte Funciara pentru informare eliberat cu cererea nr. 53620/23.05.2016 si cu cererea nr. 53622/23.05.2016 de OCP! -BCPI Constanta.

NU SUNT SARCINI

Proprietatea se evalueaza in ipoteza ca este libera de sarcini si poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

Date privind situatia in CF

1. teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 254.261,33 mp (din acte) si 254.261 (masurata), inscris in CF nr. 215416-Constanta, nr. cad. 215416, si
2. teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 129.335 mp (din acte si masurata), inscris in CF nr. 215382-Constanta, nr. cad. 215382.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Constanța (limba greacă veche: Τομή *Tomí*, latină: *Tomis Constantiana*, în italiană prin navigatorii genovezi și din ea, în alte limbi latine *Constanza*, este un municipiu portuar aflat pe coasta Mării Negre, în partea de sud-est a României, în regiunea istorică Dobrogea, reședință a județului cu același nume și cel mai mare oraș al regiunii de dezvoltare Sud-Est.

Constanța este, alături de Cluj, orașul cu cel mai ridicat standard de viață din România. Conform recensământului din anul 2011, Constanța avea 283.872 de locuitori.^[2] În jurul municipiului există o arie metropolitană importantă care face din Constanța a doua zonă metropolitană a țării după București. Având 425 916 locuitori, ce reprezintă 63% din populația județului Constanța și suprafața de 2121,39 km².

Constanța este unul dintre cele mai vechi orașe atestate de pe teritoriul României. Prima atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis^[7]. Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită *Constantiana* după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII *Marea cea mare* (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi. Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești.



După Războiul de Independență (1877-1878), când Dobrogea a devenit parte a Regatului României, Constanța, principal port al statului, a crescut continuu, deținând acest rol până astăzi.

Portul Constanța acoperă o suprafață de 39,26 km², are o lungime de aproape 30 km, este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

Zona de amplasare

- ▣ Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in mun. Constanta, str. Caraiman, nr. 2, jud. Constanta, in zona mediana a mun. Constanta, jud. Constanta, intr-o zona mixta industrial-comerciala.
 - Accesul la proprietate se realizează: **din strada Caraiman**
- ▣ Strada la care acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.
- ▣ Vecinătăți imediate:
 - Gara CFR Constanta
 - Unitati comerciale: magazinul Cora
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- ▣ Auto și pietonal:
 - **Str. Dobrogei**
 - **DJ 103**
- ▣ Calitatea rețelilor de transport: **sosele asfaltate cu o banda pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- ▣ Tipul zonei: **mixta: industrială și comercială.**
- ▣ Terenurile sunt amplasate in zona mediana a mun. Constanta, jud. Constanta
- ▣ Din punct de vedere economic: **zona în dezvoltată, cu un somaj mediu**
- ▣ Mijloacele de transport în comun: autobuze

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- ▣ Rețea urbană de energie electrică: **existentă;**
- ▣ Rețea urbană de apă: **existentă;**
- ▣ Rețea urbană de termoficare: **inexistentă;**
- ▣ Rețea urbană de gaze: **existentă;**
- ▣ Rețea urbană de canalizare: **existentă;**
- ▣ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă;**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele mun. Constanta.

Concluzie privind zona de amplasare

- ▣ Proprietatea evaluata-terenuri sunt amplasate în zona mediana a mun. Constanta, jud. Constanta, zona cu caracter mixt: industrial și comercial, infrastructura completa, ambient civilizat.



II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului

Terenurile supuse evaluării, sunt situate în intravilanul mun. Constanta, jud. Constanta.

Denumire teren	Localizare	Titlu de proprietate	Suprafata (mp)	Nr Carte funciara	Nr cad
TEREN DEPOZIT NORD II	Nord II Corp A	MO3 nr. 11703/02.02.2011	254.261,33	215416	215416
TEREN DEPOZIT NORD II	Nord II Corp B	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70	215382	215382

Terenurile au categoria de folosință **curți construcții** și este favorabil utilizării existente.

Accesul la proprietate se poate face din strada **Caraiman**.

Terenurile sunt situate la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesită măsuri speciale de fundare și sunt racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, canalizare, gaz.

Proprietatea este împrejmuită cu gard, terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se află la o adâncime medie.

Din informatiile culese rezultă ca exista probleme de mediu si au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului care ar putea afecta valoarea estimată.

II.6. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotații curente

Nu este cazul.

II.8. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- fizic posibilă,
- fundamentată în mod adecvat,
- permisă legal,
- fezabilă financiar și
- care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.



În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru construcții industriale sau comerciale .

Cea mai bună utilizare a imobilului teren și construcție

Având în vedere specificul proprietății, amplasamentul și analiza efectuată, se apreciază că CMBU a acestuia o reprezintă utilizarea actuală de *proprietate industrială sau comercială* iar evaluarea se va face în această ipoteză.

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de piata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.



III.1 Definirea pieței specifice

III.1 Analiza ofertei

"Cel mai bun semnal al revenirii pieței imobiliare este dat de interesul manifestat atât de investitorii noi pe piața din România, cât și de revenirea celor care aveau proiecte la noi în țară și care, în ultima perioadă, au «hibernat». Ne așteptăm în perioada următoare la o creștere a stocului de proprietăți pe toate sectoarele pieței imobiliare", se arată în studiul Darian.

Prețurile medii de tranzacționare aferente caselor și terenurilor au cunoscut o ușoară depreciere la nivel național (0,4% în cazul caselor și 1,4% în cazul terenurilor), comparativ cu perioada similară a anului trecut.

Piața comercială tinde și ea spre stabilitate, înregistrând la nivel național doar mici variații comparativ cu semestrul anterior. Față de al doilea semestru al anului 2015, Capitala și-a menținut aceleași niveluri de chirii și grade de ocupare pe toate segmentele pieței comerciale. Randamentele, însă, au înregistrat ușoare contracții, cuprinse între 25 și 50 de puncte procentuale.

Terenurile agricole continuă să fie căutate în ciuda faptului că, de la începutul anului 2012, acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai importantă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare.

Piața terenurilor agricole este structurată, în general, în două segmente mari: piața primară (segmentul de piață compus din parcele mici de teren, 1 - 10 hectare, în general, doar cu titlu de proprietate, neintabulate) și piața secundară (segmentul de piață compus din parcele de teren comasate, 50 - 2.000 de hectare, în general, intabulate și cu situație cadastrală).

Segmentul terenurilor a fost cel mai lovit de criză, dar ultimul an a adus schimbări majore, cel puțin în ceea ce privește loturile din zonele centrale și semicentrale ale marilor orașe. Dezvoltatorii imobiliari au început din nou să investească în proiecte rezidențiale de dimensiuni mici și mijlocii, ceea ce, inevitabil, se reflectă în piața terenurilor. Însă specialiștii subliniază că entuziasmul proprietarilor trebuie temperat: nu vom vedea prea curând creșteri uluitoare de preț similare perioadei anterioare lui 2008.

Prețul terenurilor a suferit cea mai mare corecție de preț din întreaga piață imobiliară, după criza recentă. Vizate cu precădere de speculatori, înainte de 2008, terenurile au provocat cele mai mari pagube în portofoliile investitorilor: nu în puține situații, valoarea le-a scăzut chiar cu 80%.

Însă lucrurile încep să se îndrepte, și pe acest segment – odată cu dezmortirea pieței rezidențiale și a celei a clădirilor de birouri, terenurile au reînceput să fie căutate. Prețurile sunt, în continuare, departe de cele anterioare crizei, însă acest lucru este benefic pentru o piață stabilă, subliniază specialiștii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiecte în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

„Spre deosebire de perioada din 2007 - 2008, cumpărătorii nu mai caută terenurile speculativ, ci își îndreaptă atenția către zonele care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism cerți. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere”, spune Răzvan Cuc, Director Regional RE/MAX România.

Construcția unui imobil este un business clar, deși pentru ochii neavizați pare să fie o investiție al cărei succes ține mai mult de noroc. Înainte de criză, cererea ridicată din piață a atras afaceriști fără experiență în domeniu, care priveau lucrurile superficial. Dezvoltatorii imobiliari rămași acum în piață își fac calcule mult mai realist, schițându-și un plan bine pus la punct înainte de a se avânta la drum.



„În momentul achiziționării unui teren, dezvoltatorii analizează marja de profit. Să spunem că prețul terenului este X – în funcție de ceea ce poate fi construit pe acel teren, ca suprafață totală desfășurată, (dată de indicatorii urbanistici), înseamnă un preț de X prim, respectiv incidența terenului/metru pătrat construit. Iată un exemplu extrem de simplist: se construiește cu 450 euro/mp, în timp ce incidența terenului este de 200 euro/mp (dată de prețul terenului și coeficienții urbanistici), la care se mai adaugă niște costuri indirecte estimate pe la 10-15%, deci se ajunge la un cost total de 800 euro/mp construit. Cu cât se poate vinde această construcție? Prețul diferă, desigur, în funcție de zonă (sunt și alte caracteristici, însă acesta poate fi considerat cel mai important). Dacă prețul locuințelor din zona respectivă a rămas constant în ultimii ani, marja de profit este oarecum aceeași, astfel că nici prețul terenului nu s-a modificat”, explică Ionuț Bălău, managing partner în cadrul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

Prețul terenurilor este deocamdată departe de a urca, deși numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ, spun specialiștii. Dezvoltatorii calculează câți bani pot oferi unui proprietar în funcție de suprafața pe care o pot construi pe lotul respectiv și de prețul cu care se vinde un apartament în zona respectivă. Practic, coeficienții urbanistici arată câți metri pătrați vor exista la final, iar reputația cartierului indică prețul cu care poate fi vândută această construcție.

„Dezvoltatorii au foarte multe lucruri de luat în calcul, înainte de a începe un proiect – sunt multe lucruri de rezolvat (autorizații, eventuale piedici întâmpinate, costuri neprevăzute), sunt bani blocați pe o perioadă însemnată sau dobânzi de plătit (în cazul celor care folosesc ajutorul băncilor). Nu poate construi oricine, deoarece experiența își spune cuvântul: te ajută la negocierile cu furnizorii de materiale, îți oferă o idee despre caracteristicile zonei respective, ce fel de proiect poți ridica într-un anumit cartier.

Sunt zone și zone, trebuie să îți adaptezi construcția în funcție de cerințele momentului. Dacă nu ai experiență în piață, lucrarea ajunge să nu fie profitabilă. Toți acești factori fac ca investiția într-un proiect rezidențial să nu fie rentabilă dacă nu există, la final, un profit de minimum 30%”, punctează Bogdan Severin, director al departamentului de Vânzări în cadrul IMOPEDIA.ro

Luând în calcul evoluția pozitivă a economiei, stabilizarea prețurilor locuințelor, accesibilitatea ofertei de creditare și revenirea cererii pe segmentul rezidențial, specialiștii estimează că piața terenurilor din marile orașe va continua să crească și pe parcursul anului ce urmează să înceapă.

Oferta de terenuri este variată, iar multe dintre ele dispun și de proiecte de urbanism. Prețurile pentru un teren intravilan pornesc de la 40.000 de euro pentru 300 de metri pătrați și pot ajunge și la 400.000 de euro pentru 500 de metri pătrați.

La mica publicitate puteți găsi zeci de anunțuri cu terenuri intravilane scoase de vânzare.

Spre exemplu, o proprietate de 398 de metri pătrați, cu o deschidere de 13 metri, care dispune de utilități de apă și curent, costă 140.000 de euro. Terenul are și un plan de urbanism P+4 etaje.

În cartierul Tomis Nord, un teren de 600 de metri pătrați, cu o deschidere pe colț, costă 170.000 de euro. Proiectul de urbanism presupune construcția unui bloc P+4+extindere. O proprietate de 500 de metri pătrați, cu o deschidere de 15 metri, situată în zona Tomis III, se vinde la prețul de 400.000 de euro. Terenul dispune de toate utilitățile. În apropiere de Sala Sporturilor, un teren de 371 de metri pătrați, cu o deschidere de 11,5 metri, se vinde la prețul de 150.000 de euro. Pentru suma de 107.000 de euro puteți deveni proprietarul unui teren de 408 metri pătrați, cu o deschidere de 14 metri, care dispune de toate utilitățile: gaze, curent, apă. Proprietatea este situată în zona Coiciu, pe strada Andrei Mureșanu. Tot în Coiciu, este scos la vânzare un teren de 433 de metri pătrați, cu o deschidere de 12 metri. Pe acesta este ridicată o construcție D+P+1, la roșu, cu o amprentă la sol de 120 mp.

Terenul și construcția la roșu se vând pentru suma de 123.000 de euro. Și în zona Delfinariu am găsit oferte de terenuri scoase la vânzare. Spre exemplu, o proprietate de 250 de metri pătrați poate fi achiziționată pentru suma de 90.000 de euro. În zona industrială a municipiului, un teren de 3.720 mp poate fi achiziționat pentru suma de 120.000 de euro. Terenul are o deschidere de 60 de metri și dispune

de toate utilitățile. Pe bulevardul Aurel Vlaicu, în zona Sere, un teren de 10.000 de metri pătrați poate fi achiziționat pentru suma de 70.000 de euro. În zona Doraly Mall, un teren de 1.200 de mp, care are și autorizație de construire pentru un bloc de locuințe P+8 etaje, poate fi cumpărat la prețul de 280.000 de euro. Cea mai ieftină ofertă pe care am găsit-o la mica publicitate se referă la o proprietate de 300 mp, cu o deschidere de 12,5 metri, care dispune de toate utilitățile. Pentru aceste teren trebuie să scoateți din buzunare suma de 40.000 de euro.

Sursa de documentare: Ziua de Constanta.

În Constanța prețurile medii pe metru pătrat pentru terenurile din jurul reședinței de județ variază între 29 de euro (în orașul Techirghiol) și 164 de euro (în Mamaia). Și pe litoral pot fi găsite însă oferte sub prețul pieței.

Analizând atât oferta disponibilă în anul 2015 cât și volumul tranzacțiilor, putem menționa că a fost o perioadă a oportunităților bune de investiții pe piața de terenuri.

Ca și în anii anteriori, existența unui PUZ valabil a cântărit în decizia de cumpărare, mai ales în cazul dezvoltatorilor mari. Aceștia sunt reticenti vizavi de achiziția de terenuri în lipsa unui PUZ aprobat, deoarece acest lucru se traduce prin întârzierea lucrărilor de construcții cu aproximativ 1-1,5 ani.

Pe lângă incertitudinea obținerii autorizațiilor necesare, un proiect dezvoltat pe un astfel de teren implică riscuri mai mari vizavi de condițiile de piață la momentul livrării sau vinderii/inchirierii proiectului (un orizont de timp mediu de 2-2,5 ani de la data achiziției terenului).

În anul 2015 totuși o parte dintre oferte au fost tranzacționate, astfel încât stocul de la finalul anului nu a înregistrat modificări semnificative față de anul 2015.

Zonele în care există terenuri de mari dimensiuni pentru vânzare sunt:

- ✓ La ieșirea spre Agigea, până în Autostrada Soarelui- cea mai bună utilizare a terenurilor este industrial și comercial;
- ✓ Zona comercială Nord- Bulevardul Tomis- cea mai bună utilizare a terenurilor este comercială;
- ✓ Zona comercială Vest - cea mai bună utilizare a terenurilor este comercială;
- ✓ Zona I.C. Brătianu- ieșirea spre Valul lui Traian - cea mai bună utilizare a terenurilor este industrială;
- ✓ Zona Palazu Mare - cea mai bună utilizare a terenurilor este rezidențială.

Planul Urbanistic General (PUG) al Constanței valabil doar până în februarie 2016. Faptul că procesul de actualizare a PUG a fost demarat în lipsa unor strategii de dezvoltare durabilă bine conturate, coroborat cu dinamica dezvoltării și presiunea investițională deoarece elaborarea ei pornea de la o bază de date urbane incompletă și necorelată cu situația și legislația în vigoare la data avizării.

Mai jos prezentăm o hartă cu cartierele din Constanța, marcate prin culori în funcție de destinația și potențialul fiecărei zone. Legenda culorilor este următoarea :

- * roșu – cartierele predominant cu blocuri
- * verde – cartierele predominant cu case
- * violet – cartierele în dezvoltare
- * albastru închis – zone predominant industriale
- * albastru deschis – zone predominant comerciale



mijloacelor de transport in comun, in special fata de statia de metrou pentru piata terenurilor din Bucuresti.

Totusi in piata exista o serie de dezvoltatori care cauta terenuri pretabile pentru demararea unui proiect de rezidential de mari dimensiuni, unii dintre acestia chiar au achizitionat in anul 2014 astfel de locatii, cautand in continuare noi terenuri pentru a-si diversifica portofoliul detinut. Majoritatea tranzactiilor cu terenuri pretabile pentru rezidential au fost intermediare pentru dezvoltarea de proiecte care se inscriu in programul guvernamental Prima Casa.

Jucatorii pietei de retail si-au continuat planurile de extindere, in incercarea de a securiza cele mai bune locatii in orasele importante ale tarii unde concurenta este limitata, dar si pentru dezvoltarea conceptului de strip mall localizat in proximitatea marilor ancore alimentare din orasul vizat.

Ca si anii precedenti, Kaufland si Dedeman au continuat sa fie cei mai activi retailerii din punct de vedere al achizitiilor de terenuri.

Cerere si preturi

Cu toate ca preturile au scazut semnificativ, tranzactiile sunt destul de rare. Daca la inceputul anului 2008, o medie de 3-4 tranzactii erau incheiate de fiecare agentie imobiliara lunar, in prezent se semneaza aproximativ o tranzactie pe luna.

Totusi, in anul 2014 prin continuarea programului guvernamental "Prima Casa" s-a mai stimulat achizitia de catre dezvoltori locali de terenuri mici pentru constructia unui bloc cu maxim 20-30 de unitati locative. Printre cele mai importante tranzactii care au fost semnate de la debutul crizei economice mentionam: Dedeman a cumparat un teren de 3,5 hectare pe Bulevardul Tomis la un pret de 180 eur/mp in 2011. Selgros a cumparat un teren de 4 hectare pe Bulevardul Tomis la un pret de 200 eur/mp in 2011 tot in 2011.

Previziuni

In urma analizei noastre consider ca activitate pe piata de terenuri din mun. Constanta, in urmatorul an nu va fi foarte intensa, existand insa o cerere pe zona de terenuri pentru constructia de case dar si blocuri de mici dimensiuni. Se vor inregistra tranzactii importante doar daca proprietarii vor fi presati sa vanda proprietati cu reduceri semnificative a preturilor de pornire si daca vor exista investitori oportunisti care sa profite de aceste oferte.

Ne asteptam ca preturile sa se stabilizeze in zonele de interes, iar pentru cele cu cerere scazuta sa se inregistreze scaderi de pret, insa intr-un ritm mai putin accelerat ca cel inregistrat in anii precedenti.

III.3. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriiile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra



eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.4. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 87 €/mp si 120 €/mp .

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor.

Capitolul IV: EVALUARE

Raportul a fost intocmit conform Decizie nr. 34/25.03.2016 emisa de Consiliul de Administratie OIL TERMINAL in vederea derularii procedurii de majorare a capitalului social pentru care societatea OIL TERMINAL a obtinut certificatele de atestare a dreptului de proprietate nr. 11703/02.02.2011 privind terenul in suprafata de 254.261,325 mp si 11704/02.02.2011 privind terenul in suprafata de 129.334,70 mp, in conformitate cu HG 834/1991 cu modificarile si completarile ulterioare , privind stabilirea si evaluarea unor terenuri aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai deconvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.



În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).



Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în cauză, s-au folosit doar două abordări:

1. metoda comparațiilor de piață;
2. metoda reziduală;

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piață

a. Estimarea valorii terenului

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. *Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.*



Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentiile imobiliare de 10% din valoarea proprietatii.

Evalurea terenurilor a fost facuta individual pentru fiecare parcela in parte conform documentelor de proprietate.

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

1. Drept de proprietate:

Nu au fost necesare ajustari pentru nici una din comparabilele, drepturile de proprietate fiind depline, similar proprietatii subiect;

2. Condiții de finanțare:

Nu se impun ajustari, finantarea facandu-se in conditii similare pentru toate comparabilele cat si pentru subiect.

3. Condiții de vanzare:

Nu au fost necesare ajustari, tranzactiile comparabile fiind nepartinitoare, fara interese speciale care sa vicieze valoarea de piata a proprietatilor.

4. Restrictii legale:

Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare cu subiectul analizat din acest punct de vedere.

5. Condiții de piață:

Nu se impun ajustari, ofertele de vanzare ale comparabilelor fiind facute intr-o perioada de timp apropiata de data evaluarii, in care nu s-au produs modificari semnificative in evolutia preturilor de pe piata imobiliara.

6. Localizare:

S-a ajustat pozitiv comparabila 1 si 2 acestea fiind pozitionata inferior subiectului analizat.

7. Acces /Vizibilitate

Nu au fost ajustate comparabilele acestea fiind similar cu subiectul analizat.

8. Cea mai buna utilizare:

Nu au fost necesare ajustari intrucat subiectul si comparabilele au utilizare industrial/ comerciala .

9. Caracteristici fizice:

- Incadrare / Indicatori urbanistici

Nu au fost necesare ajustari intrucat subiectul si comparabilele au aceleasi conditii urbanistice.

- Raport L/I

A fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 3, acestea avand un raport al laturilor mai putin atractiv pentru piata.

- Utilitati

Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand toate utilitatile .

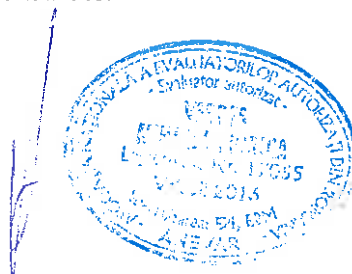
- Suprafata

Au fost ajustate negativ comparabilele 1-2-3, acestea avand suprafete mai atractive pentru piata.

10. Alte ajustari caracteristici economice:

Au fost necesare ajustari intrucat subiectul nu are aceleasi caracteristici economice. Pe teren exista constructii care trebuie demolate si trebuie executate lucrari de decontaminare

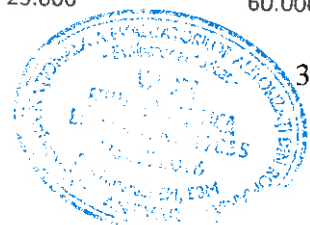
Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 3** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.



Nord II Corp A: suprafata de 254.261,325 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		1.353.750	2.000.000	7.200.000
Suprafata- m ²	254.261,325	14.250,00	23.000,00	60.000,00
Pret oferta €/m ²		95	87	120
Ajustare pentru negociere	10%	10%	10%	10%
Valoarea ajustare		10	9	12
Pret ajustat		85	78	108
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,5	78,3	108,0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de piata	mai.16	mai.16	mai.16	mai.16
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		85	78	108

Localizare	ZONA NORD	Constanta - Aurel Vlaicu	Constanta - Maritimo	Constanta-METRO area Soseaua Mangaliei
Ajustare		25%	35%	0%
Valoarea ajustare		21	27	0
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT / POT 0,6/ 51,41%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	200	57	55	70
procentul laturilor	0,16	0,23	0,13	0,08
Ajustare		0%	0%	1%
Valoarea ajustare		0	0	1
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata	254.261	14.250	23.000	60.000



Ajustare		-10%	-10%	-8%
Valoarea ajustare		-9	-8	-9
Alte ajustari	teren construit	liber	liber	liber
Ajustare	lucrari de decontaminare si demolare	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustare		-9	-8	-11
		4	6	4
Ajustare neta		4	12	-18
		5%	15%	-17%
ajustare bruta		38,48	43,04	20,40
		40,50%	55,00%	18,89%
Pret ajustat		89,76	90,00	89,76

	Euro	Lei
Valoare adoptata	89,76	405,66
Valoare teren	22.822.496,53	103.143.990,83
rotunjit la	22.822.497	103.143.991

Curs Euro 4,5194

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piața, este:

VALOARE TEREN		
Abordarea prin PIATA	22.822.497 EUR	103.143.991 LEI
Nord II Corp A		
suprafata de 254.261,325 mp		



Nord II Corp B : suprafata de 129.334,70 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		1.353.750	2.000.000	7.200.000
Suprafata- m ²	129.334,70	14.250,00	23.000,00	60.000,00
Pret oferta €/m ²		95	87	120
Ajustare pentru negociere	10%	10%	10%	10%
Valoarea ajustare		10	9	12
Pret ajustat		86	78	108

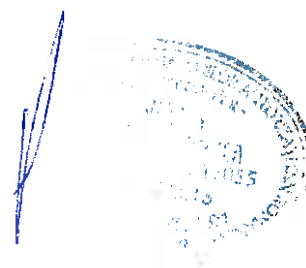
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,5	78,3	108,0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de piata	dec.15	dec.15	dec.15	dec.15
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108

Localizare	ZONA NORD	Constanta - Aurel Vlaicu	Constanta - Maritimo	Constanta-METRO area Soseaua Mangaliei
Ajustare		25%	35%	0%
Valoarea ajustare		21	27	0
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT / POT 0,6/ 51,41%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	200	57	55	70
procentul laturilor	0,31	0,23	0,13	0,08
Ajustare		0%	0%	1%
Valoarea ajustare		0	0	1
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0



<i>Suprafata</i>	129.335	14.250	23.000	60.000
Ajustare		-10%	-10%	-8%
Valoarea ajustare		-9	-8	-9
<i>Alte ajustari</i>		teren construit	liber	liber
Ajustare		lucrari de	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustare		decontaminare si	-9	-8
		demolare	-11	
		da	da	da
Ajustare neta		4	12	-18
		5%	15%	-17%
ajustare bruta		38,48	43,04	20,40
		40,50%	55,00%	18,89%
<i>Pre-evaluat</i>		89,76	90,00	89,76
		Euro	Lei	
Valoare adoptata		89,76	405,66	
Valoare teren		11.609.082,67	52.466.088,23	
rotunjit la		11.609.083	52.466.088	
Curs Euro		4,5194		

VALOARE TEREN		
Abordarea prin PIATA		
Nord II Corp B	11.609.083 EUR	52.466.088 LEI
suprafata de 129.334,7 mp		



Metoda tehnicii reziduale aplicabila terenurilor amplasate in zona Nord II corp A si corp B

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

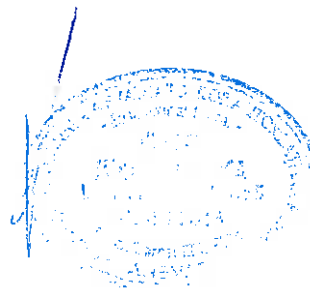
Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele comparabile de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre factorii de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Tehnica reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 cu precizie;
- b) venitul net din exploatare anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat și
- c) pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.



Destinatia (cea mai buna utilizare)

DEPOZITE, HALE SI SPATII DE BIROURI

		mp.	
Suprafata teren			254.261,325 mp
Suprafata construita desfasurata	CUT 0,6		76.278 mp
Suprafata utila (inchiriabila)	% din Sc.	POT 50,00% 80%	61.023 mp
Chirie			7 €/mp/luna
Venit brut anual obtenabil			5.125.908 €
Grad de ocupare		87%	4.459.540 €
Venit anual brut efectiv			-323.573 €
Cheltuieli de exploatare			-51.259 €
Cheltuieli de administrare	% din venitul brut	1%	-32.037 €
Cheltuieli cu asigurarea	% @ cost constructie	0,20%	-240.277 €
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	% @ cost constructie	1,50%	4.135.967 €
Venit net		9,0%	
Rata de capitalizare			45.955.191,88 €
Valoare proiect		210 €	-16.018.463 €
Deviz constructii		10 €/mp	-2.542.613 €
Amenajare teren		10%	-4.595.519 €
Profit dezvoltator	%		-23.156.596 €
Cost proiect			22.798.595,97 €
Valoare reziduala teren			103.035.974,62 Lei
			89,666 €/mp
Valoare unitara teren			405,24 Lei/mp

curs de schimb 4,5194

y



[Handwritten signature]

Destinatia (cea mai buna utilizare)

DEPOZITE, HALE SI SPATII DE BIROURI

Suprafata teren		mp.	129.334,70 mp
Suprafata construita desfasurata	CUT 0,6	POT 50,00%	38.800 mp
Suprafata utila (inchiriabila)	% din Sc.	80%	31.040 mp
Chirie			7 €/mp/luna
Venit brut anual obtenabil			2.607.388 €
Grad de ocupare			87%
Venit anual brut efectiv			2.268.427 €
Cheltuieli de exploatare			-164.591 €
Cheltuieli de administrare	% din venitul brut	1%	-26.074 €
Cheltuieli cu asigurarea	% @ cost constructie	0,20%	-16.296 €
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	% @ cost constructie	1,50%	-122.221 €
Venit net			2.103.836 €
Rata de capitalizare			9,0%
Valoare proiect			23.375.953,68 €
Deviz constructii		210 €	-8.148.086 €
Amenajare teren		10 €/mp	-1.293.347 €
Profit dezvoltator	%	10%	-2.337.595 €
Cost proiect			-11.779.028 €
Valoare reziduala teren			11.596.925 €
			52.411.144 Lei
Valoare unitara teren			89,666 €/mp
			405,24 Lei/mp

curs de schimb 4,5194

*

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obținute prin analiza informațiilor de piață și utilizarea metodelor de evaluare recomandate de standarde:

În scopul estimării valorii finale a proprietății, este necesară **reconcilierea** acestor rezultate.

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate “teren” amplasată într-o zonă industrială comercială a mun. Constanta, terenul fiind ocupat de construcții și construcții speciale.

Piața vânzătorilor, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ pasivă prin urmare evaluatorul apreciază că valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin piață.

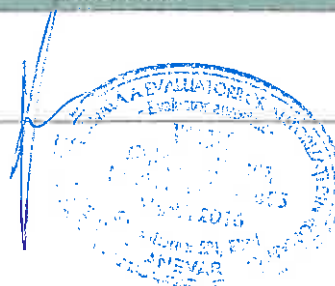
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea celor două abordări, precizia rezultatelor analizelor conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.

3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în mun. Constanta, jud. Constanta se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

DENUMIRE TEREN	TITLU PROPRIETATE	SUPRAFAȚA (MP)	VALOARE DE PIATĂ – LEI - LA 24.05.2016
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11703/02.02.2011	254.261,325	103.143.991
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70	52.466.088
TOTAL		383.596,025	155.610.079

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	34.481.580 EUR, echivalent 155.610.079 LEI
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA prin PIATĂ
DATA EVALUĂRII	24.05.2016
PFA Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	



Bibliografie

- Standardele de evaluare ANEVAR – 2015
- www.imobiliare.ro;
- www.olx.ro;
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

Anexa nr. 1- Fise de calcul Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Anexa nr. 2 - Determinarea valorii terenului prin metoda reziduala

Anexa nr. 3-Amplasare

Anexa nr. 4-Oferte și informații de piață utilizate si localizare proprietate-subiect si comparabile

Anexa nr. 5 -Fotografii

Anexa nr 6- Documente utilizate in procesul evaluarii

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11703/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comertului si Mediului de Afaceri.
- Extras de carte funciara pentru informare eliberat cu cererea nr. 53622/23.05.2016 de OCPI-BCPI Constanta.
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11704/02.02.2011, eliberat de Ministerul Economiei, Comertului si Mediului de Afaceri.
- Extras de carte funciara pentru informare eliberat cu cererea nr. 53620/23.05.2016 de OCPI-BCPI Constanta



Anexa nr. 1

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparare	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		1.353.750	2.000.000	7.200.000
Suprafata- m ²	129.334,70	14.250,00	23.000,00	60.000,00
Pret oferta €/m ²		95	87	120
Ajustare pentru negociere	10%	10%	10%	10%
Valoarea ajustare		10	9	12
Prez ajustare		85	78	108
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,5	78,3	108,0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de piata	dec.15	dec.15	dec.15	dec.15
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Prez ajustat		86	78	108

Localizare	ZONA NORD	Constanta - Aurel Vlaicu	Constanta - Maritimo	Constanta-METRO area Soseaua Mangaliei
Ajustare		25%	35%	0%
Valoarea ajustare		21	27	0
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incarcare/ Indicatori urbanistici	CUT / POT 0,6/ 51,41%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	200	57	55	70
procentul laturilor	0,31	0,23	0,13	0,08
Ajustare		0%	0%	1%
Valoarea ajustare		0	0	1
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata	129.335	14.250	23.000	60.000
Ajustare		-10%	-10%	-8%
Valoarea ajustare		-9	-8	-9
Alte ajustari	teren construit	liber	liber	liber
Ajustare	lucrari de decontaminare si demolare	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustare		-9	-8	-11
Ajustare neta		4	12	-18
		5%	15%	-17%
ajustare bruta		38,48	43,04	20,40
		40,50%	55,00%	18,89%
Pret ajustat		89,76	90,00	89,76
		Euro	Lei	
Valoare adoptata		89,76	405,66	
Valoare teren rotunjit la		11.609.082,67	52.466.088,23	
		11.609.083	52.466.088	

Curs Euro

4,5194

Anexa nr. 1

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		1.353.750	2.000.000	7.200.000
Suprafata- m ²	254.261,325	14.250,00	23.000,00	60.000,00
Pret oferta €/m ²		95	87	120
Ajustare pentru negociere	10%	10%	10%	10%
Valoarea ajustare		10	9	12
Pret ajustat		85	78	108
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,5	78,3	108,0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108
Conditii de piata	mai.16	mai.16	mai.16	mai.16
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	78	108

Localizare	ZONA NORD	Constanta - Aurel Vlaicu	Constanta - Maritimo	Constanta-METRO area Soseaua Mangaliei
Ajustare		25%	35%	0%
Valoarea ajustare		21	27	0
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL	INDUSTRIAL/ COMERCIAL
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/ indicatori urbanistici	CUT / POT 0,6/ 51,41%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%	CUT / POT 0,6/ 50%
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	200	57	55	70
procentul laturilor	0,16	0,23	0,13	0,08
Ajustare		0%	0%	1%
Valoarea ajustare		0	0	1
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata	254.261	14.250	23.000	60.000
Ajustare		-10%	-10%	-8%
Valoarea ajustare		-9	-8	-9
Alte ajustari	teren construit	liber	liber	liber
Ajustare	lucrari de decontaminare si demolare	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustare		-9	-8	-11
Pret ajustat		85,78	90,00	89,76
Ajustare neta		4	12	-18
		5%	15%	-17%
ajustare bruta		38,48	43,04	20,40
		40,50%	55,00%	18,89%

	Euro	Lei
Valoare adoptata	89,76	405,66
Valoare teren rotunjit la	22.822.496,53	103.143.990,83
	22.822.497	103.143.991

Curs Euro 4,5194

Anexa nr. 2 - Determinarea valorii terenului prin metoda reziduala

Destinatia (cea mai buna utilizare)		DEPOZITE, HALE SI SPATII DE BIROURI	
Suprafata teren		mp.	129.334,70 mp
Suprafata construita desfasurata	CUT 0,6	POT 50,00%	38.800 mp
Suprafata utila (inchiriabila)	% din Sc.	80%	31.040 mp
Chirie			7 €/mp/luna
Venit brut anual obtenabil			2.607.388 €
Grad de ocupare			87%
Venit anual brut efectiv			2.268.427 €
Cheltuieli de exploatare			-164.591 €
Cheltuieli de administrare	% din venitul brut	1%	-26.074 €
Cheltuieli cu asigurarea	% @ cost constructie	0,20%	-16.296 €
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	% @ cost constructie	1,50%	-122.221 €
Venit net			2.103.836 €
Rata de capitalizare			9,0%
Valoare proiect			23.375.953,68 €
Deviz constructii		210 €	-8.148.086 €
Amenajare teren		10 €/mp	-1.293.347 €
Profit dezvoltator	%	10%	-2.337.595 €
Cost proiect			-11.779.028 €
Valoare reziduala teren			11.596.925 €
			52.411.144 Lei
Valoare unitara teren			89,666 €/mp
			405,24 Lei/mp

curs de schimb: 4,5194

*

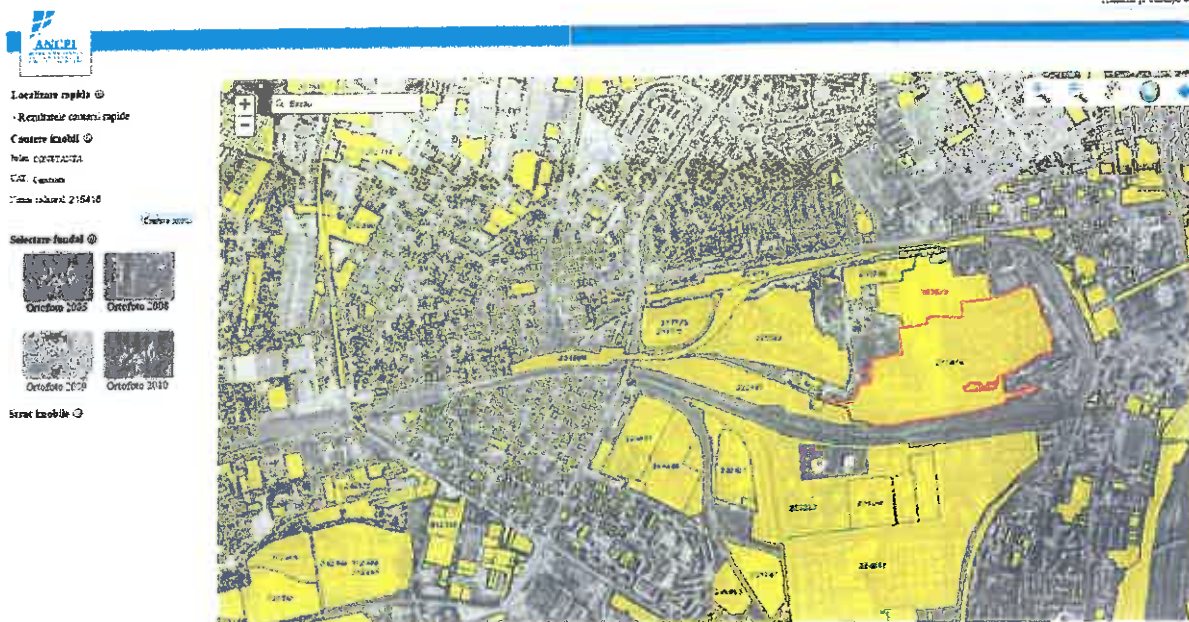
Anexa nr. 2 - Determinarea valorii terenului prin metoda reziduala

Destinatia (cea mai buna utilizare)	DEPOZITE, HALE SI SPATII DE BIROURI		
Suprafata teren		mp.	254.261,325 mp
Suprafata construita desfasurata	CUT	POT	76.278 mp
	0,6	50,00%	
Suprafata utila (inchiriabila)	% din Sc.	80%	61.023 mp
Chirie			7 €/mp/luna
Venit brut anual obtenabil			5.125.908 €
Grad de ocupare		87%	
Venit anual brut efectiv			4.459.540 €
Cheltuieli de exploatare			-323.573 €
Cheltuieli de administrare	% din venitul brut	1%	-51.259 €
Cheltuieli cu asigurarea	% @ cost constructie	0,20%	-32.037 €
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	% @ cost constructie	1,50%	-240.277 €
Venit net			4.135.967 €
Rata de capitalizare		9,0%	
Valoare proiect			45.955.191,88 €
Deviz constructii		210 €	-16.018.463 €
Amenajare teren		10 €/mp	-2.542.613 €
Profit dezvoltator	%	10%	-4.595.519 €
Cost proiect			-23.156.596 €
Valoare reziduala teren			27.798.595,97 €
			103.035.974,62 Lei
			89,666 €/mp
Valoare unitara teren			405,24 Lei/mp

curs de schimb 4,5194

ANEXA 3 – AMPLASAMENT CONFORM ANCP

TEREN NR CAD 215416 NR TOP 215416 - IN SUPRAFATA DE 254261,33 MP



TEREN NR CAD 215382 NR TOP 215382 - IN SUPRAFATA DE 129334,70 MP





Región de C...

Soc ChimpeX

Soc. de Transporte SA Compañia
SP Nord II

CORP A

Región de C...

Región de C...

Plan de aménagement



AMPLASARE COMPARABILE





Aurel Vlaicu - Teren intravilan

Constanta, judet Constanta Adaugat La 11:15, 26 Noiembrie 2015, Numar anunt: 47145115



Riviera Invest va propune spre achizitie pe Bd. Aurel Vlaicu- Teren intravilan in suprafata de 14 250 mp, cu deschidere directa la Bd. Aurel Vlaicu de 57 m. Terenul este liber de constructii si beneficiaza de utilitati(curent electric, apa), ideal constructie showroom, obiective comerciale si industriale !
Pret : 95 euro/mp negociabil(E1)

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	14 250 m ²
Pret	1 353 750 €

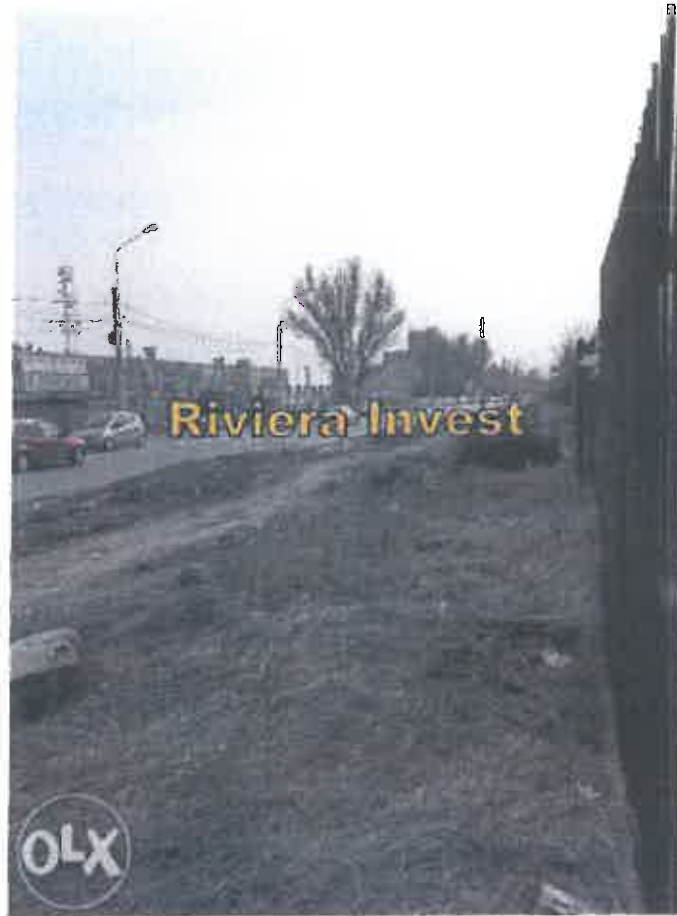
Contact data

Persoana de contact: **Clinciu Ionut**

Locul de intalnire: **Constanta, judet Constanta**

Telefon: **0736 406 626**





Maritimo - 23000 mp

Constanta, judet Constanta Adugat La 09:47, 26 Noiembrie 2015, Numar anunt: 45689991



teren 23000 mp deschidere 55 ml vav Maritimo ideal rezidential ,comercial .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	23 000 m ²
Pret	2 000 000 €

Contact data

Persoana de contact: **MAXX - real estate agency**

Telefon: **0721 906 026**

Locul de intalnire: **Constanta, judet Constanta**



Teren intravilan Constanta

Constanta, judet Constanta Aduugat La 09:15, 8 Decembrie 2015, Numar anunt: 26337585



Teren intravilan in suprafata de 60.000 mp situat pe soseaua Mangaliei, la iesirea din Constanta, inainte de METRO, pe partea stanga. Are aprobat PUZ aprobat pentru Centru Cmercial. Are toate utilitatile.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	60 000 m ²
Pret	120 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Nicolae Postole**

Locul de intalnire: **Constanta, judet Constanta**

08.12.2015

olx.ro/adprint/teren-intravilan-constantia-ID1MwBL.html

Telefon:

0756 088 086









ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



ANEXA NR. 5-FOTOGRAFII



RO ROMÂNIA

MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI NEGOCIILOR INTERNAȚIONALE

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 5684, din 29.09.2009

în temeiul HG. 1634/2009 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI NEGOCIILOR INTERNAȚIONALE emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M03 nr. 11703

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1200 din 12.11.1990, sub denumirea de OIL TERMINAL SA, cu sediul în localitatea CONSTANȚA, strada CARAIMAN, nr. 2, județul CONSTANȚA

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale OIL TERMINAL SA este de 254.261,32 m², iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de 908,415 m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 344 din 28.10.2010 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al județului CONSTANȚA



Emis la data 2.02.2011

*) Se completează după caz: "județului....." sau "municipiului București"



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Nr.cerere	53622
Ziua	23
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A

Nr. CF vechi: 161598
Nr. cadastral vechi: 116608

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	215416	Din acte: 254.261; Masurata:254.261	TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 254261,33 MP DIN ACTE

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	215416-C1	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA PORTAR
A1.2	215416-C2	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	VESTIAR DESCARCATORI
A1.3	215416-C3	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	BIROURI+ATELIER
A1.4	215416-C4	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	ATELIER MECANIC
A1.5	215416-C5	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CANTINA
A1.6	215416-C6	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	ATELIER MECANIC
A1.7	215416-C7	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE MATERIALE
A1.8	215416-C8	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	POST TRAFU
A1.9	215416-C9	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CASA POMPE
A1.10	215416-C10	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	BARACA
A1.11	215416-C11	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.12	215416-C12	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.13	215416-C13	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.14	215416-C14	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.15	215416-C15	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.16	215416-C16	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.17	215416-C17	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.18	215416-C18	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.19	215416-C19	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.20	215416-C20	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.21	215416-C21	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.22	215416-C22	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.23	215416-C23	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.24	215416-C24	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.25	215416-C25	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.26	215416-C26	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.27	215416-C27	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.28	215416-C28	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.29	215416-C29	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR

A1.30	215416-C30	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.31	215416-C31	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA POMPAGIU 2D
A1.32	215416-C32	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.33	215416-C33	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	SPALATORIE CHIMICA
A1.34	215416-C34	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	SPALATORIE CHIMICA
A1.35	215416-C35	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.36	215416-C36	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	POST TRAFU
A1.37	215416-C37	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.38	215416-C38	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.39	215416-C39	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA PORTAR
A1.40	215416-C40	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA PSI
A1.41	215416-C41	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.42	215416-C42	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REMIZA PSI
A1.43	215416-C43	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REMIZA+VESTIARE POMPIERI
A1.44	215416-C44	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REMIZA+VESTIAR POMPIERI
A1.45	215416-C45	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REMIZA+VASTIAR POMPIERI
A1.46	215416-C46	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	ANEXE CORP GARDA
A1.47	215416-C47	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	ANEXE CORP GARDA
A1.48	215416-C48	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CLADIRE CORP GARDA
A1.49	215416-C49	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CLADIRE CORP GARDA
A1.50	215416-C50	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	ATELIER 2A
A1.51	215416-C51	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA POARTA
A1.52	215416-C52	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.53	215416-C53	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	TABLOU TRAFU
A1.54	215416-C54	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	MAGAZIE
A1.55	215416-C55	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CLADIRE MANIPULARE
A1.56	215416-C56	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	VESTIAR DESCARCATORI
A1.57	215416-C57	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA PORTAR
A1.58	215416-C58	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CABINA
A1.59	215416-C59	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.60	215416-C60	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CENTRU SPUMA
A1.61	215416-C61	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.62	215416-C62	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.63	215416-C63	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.64	215416-C64	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.65	215416-C65	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.66	215416-C66	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.67	215416-C67	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.68	215416-C68	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
A1.69	215416-C69	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR

21.70	215416-C70	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.71	215416-C71	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.72	215416-C72	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.73	215416-C73	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.74	215416-C74	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.75	215416-C75	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.75	215416-C76	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.77	215416-C77	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.78	215416-C78	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.79	215416-C79	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.80	215416-C80	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.81	215416-C81	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.82	215416-C82	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	BARACA
21.83	215416-C83	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	REZERVOR
21.84	215416-C84	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CLADIRE GRADINITA
21.85	215416-C85	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CASA SPUMA
21.86	215416-C86	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A	CASA SPUMA

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
16269 / 11.03.2011	
Docar cadastru nr. 120, din 11.03.2011, emis de SC TOPOCAD SERV, certificat atestare nr.M03 11703/02.02.2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82, A1.83, A1.84, A1.85, A1.86
1) S.C. OIL TERMINAL S.A., CIF: 2410163	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

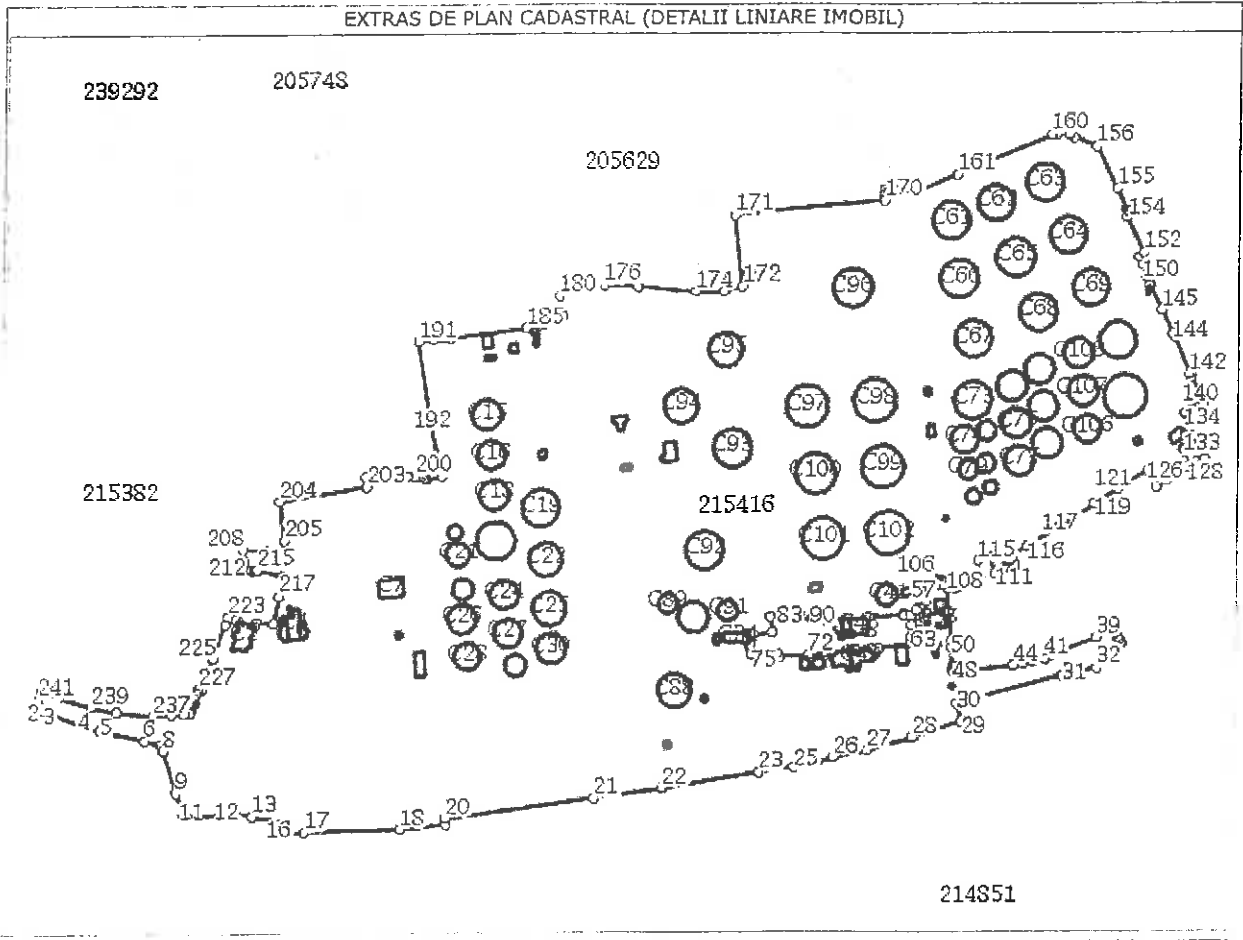
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Constanta, Strada Caraiman, nr. 2, SP II NORD-CORP A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
215416	254.261	TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 254261,33 MP DIN ACTE

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 254.261	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	215416-C1	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 12	Cu acte	CABINA PORTAR
A1.2	215416-C2	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 271	Cu acte	VESTIAR DESCARCATORI
A1.3	215416-C3	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 97	Cu acte	BIROURI+ATELIER
A1.4	215416-C4	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 201	Cu acte	ATELIER MECANIC
A1.5	215416-C5	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata: 63	Cu acte	CANTINA
A1.6	215416-C6	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 3	Cu acte	ATELIER MECANIC
A1.7	215416-C7	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 253	Cu acte	MAGAZIE MATERIALE

A1.8	215416-C8	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 20	Cu acte	POST TRAFU
A1.9	215416-C9	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 148	Cu acte	CASA POMPE
A1.10	215416-C10	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 71	Cu acte	BARACA
A1.11	215416-C11	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 34	Cu acte	MAGAZIE
A1.12	215416-C12	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 43	Cu acte	MAGAZIE
A1.13	215416-C13	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 28	Cu acte	MAGAZIE
A1.14	215416-C14	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 34	Cu acte	MAGAZIE
A1.15	215416-C15	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 406	Cu acte	REZERVOR
A1.16	215416-C16	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 367	Cu acte	REZERVOR
A1.17	215416-C17	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 33	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.18	215416-C18	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 410	Cu acte	REZERVOR
A1.19	215416-C19	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 641	Cu acte	REZERVOR
A1.20	215416-C20	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 687	Cu acte	REZERVOR
A1.21	215416-C21	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 268	Cu acte	REZERVOR
A1.22	215416-C22	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 519	Cu acte	REZERVOR
A1.23	215416-C23	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 207	Cu acte	REZERVOR
A1.24	215416-C24	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 375	Cu acte	REZERVOR
A1.25	215416-C25	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 533	Cu acte	REZERVOR
A1.26	215416-C26	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 388	Cu acte	REZERVOR
A1.27	215416-C27	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 366	Cu acte	REZERVOR
A1.28	215416-C28	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 333	Cu acte	REZERVOR
A1.29	215416-C29	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 206	Cu acte	REZERVOR
A1.30	215416-C30	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 423	Cu acte	REZERVOR
A1.31	215416-C31	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 13	Cu acte	CABINA POMPAGIU 2D
A1.32	215416-C32	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 17	Cu acte	REZERVOR
A1.33	215416-C33	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 33	Cu acte	SPALATORIE CHIMICA

A1.34	215416-C34	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:152	Cu acte	SPALATORIE CHIMICA
A1.35	215416-C35	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:33	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.36	215416-C36	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:150	Cu acte	POST TRAFU
A1.37	215416-C37	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:78	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.38	215416-C38	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:36	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.39	215416-C39	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:20	Cu acte	CABINA PORTAR
A1.40	215416-C40	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:49	Cu acte	CENTRU SPUMA PSI
A1.41	215416-C41	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:218	Cu acte	REZERVOR
A1.42	215416-C42	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:63	Cu acte	REMIZA PSI
A1.43	215416-C43	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:58	Cu acte	REMIZA+VESTIARE POMPIERI
A1.44	215416-C44	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:67	Cu acte	REMIZA+VESTIAR POMPIERI
A1.45	215416-C45	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:137	Cu acte	REMIZA+VASTIAR POMPIERI
A1.46	215416-C46	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:55	Cu acte	ANEXE CORP GARDA
A1.47	215416-C47	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:67	Cu acte	ANEXE CORP GARDA
A1.48	215416-C48	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:178	Cu acte	CLADIRE CORP GARDA
A1.49	215416-C49	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:178	Cu acte	CLADIRE CORP GARDA
A1.50	215416-C50	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:129	Cu acte	ATELIER 2A
A1.51	215416-C51	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:7	Cu acte	CABINA POARTA
A1.52	215416-C52	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:6	Cu acte	MAGAZIE
A1.53	215416-C53	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:52	Cu acte	TABLOU TRAFU
A1.54	215416-C54	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:45	Cu acte	MAGAZIE
A1.55	215416-C55	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:139	Cu acte	CLADIRE MANIPULARE
A1.56	215416-C56	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:58	Cu acte	VESTIAR DESCARCATORI
A1.57	215416-C57	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:31	Cu acte	CABINA PORTAR
A1.58	215416-C58	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:11	Cu acte	CABINA
A1.59	215416-C59	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:49	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.60	215416-C60	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:24	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.61	215416-C61	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:653	Cu acte	REZERVOR
A1.62	215416-C62	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:583	Cu acte	REZERVOR

A1.63	215416-C63	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:645	Cu acte	REZERVOR
A1.64	215416-C64	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:641	Cu acte	REZERVOR
A1.65	215416-C65	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:675	Cu acte	REZERVOR
A1.66	215416-C66	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:676	Cu acte	REZERVOR
A1.67	215416-C67	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:638	Cu acte	REZERVOR
A1.68	215416-C68	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:644	Cu acte	REZERVOR
A1.69	215416-C69	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:613	Cu acte	REZERVOR
A1.70	215416-C70	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:637	Cu acte	REZERVOR
A1.71	215416-C71	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:864	Cu acte	REZERVOR
A1.72	215416-C72	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:411	Cu acte	REZERVOR
A1.73	215416-C73	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:648	Cu acte	REZERVOR
A1.74	215416-C74	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:346	Cu acte	REZERVOR
A1.75	215416-C75	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:405	Cu acte	REZERVOR
A1.76	215416-C76	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:418	Cu acte	REZERVOR
A1.77	215416-C77	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:393	Cu acte	REZERVOR
A1.78	215416-C78	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:171	Cu acte	REZERVOR
A1.79	215416-C79	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:171	Cu acte	REZERVOR
A1.80	215416-C80	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:103	Cu acte	REZERVOR
A1.81	215416-C81	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:94	Cu acte	REZERVOR
A1.82	215416-C82	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:21	Cu acte	BARACA
A1.83	215416-C83	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:20	Cu acte	REZERVOR
A1.84	215416-C84	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata:97	Cu acte	CLADIRE GRADINITA
A1.85	215416-C85	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:14	Cu acte	CASA SPUMA
A1.86	215416-C86	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:10	Cu acte	CASA SPUMA

A1.87	215416-C87	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:103	Fara acte	REZERVOR
A1.88	215416-C88	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:523	Fara acte	REZERVOR
A1.89	215416-C89	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:180	Fara acte	REZERVOR
A1.90	215416-C90	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:426	Fara acte	REZERVOR
A1.91	215416-C91	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:183	Fara acte	REZERVOR
A1.92	215416-C92	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:670	Fara acte	REZERVOR
A1.93	215416-C93	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:670	Fara acte	REZERVOR
A1.94	215416-C94	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:530	Fara acte	REZERVOR
A1.95	215416-C95	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:529	Fara acte	REZERVOR
A1.96	215416-C96	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:696	Fara acte	REZERVOR
A1.97	215416-C97	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:810	Fara acte	REZERVOR
A1.98	215416-C98	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:839	Fara acte	REZERVOR
A1.99	215416-C99	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:831	Fara acte	REZERVOR
A1.100	215416-C100	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:750	Fara acte	REZERVOR
A1.101	215416-C101	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:807	Fara acte	REZERVOR
A1.102	215416-C102	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:879	Fara acte	REZERVOR
A1.103	215416-C103	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:173	Fara acte	REZERVOR
A1.104	215416-C104	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:401	Fara acte	REZERVOR
A1.105	215416-C105	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:391	Fara acte	REZERVOR
A1.106	215416-C106	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:352	Fara acte	REZERVOR
A1.107	215416-C107	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:421	Fara acte	REZERVOR
A1.108	215416-C108	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:420	Fara acte	REZERVOR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	2,901	2	3	6,802	3	4	33,528

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
4	5	13,462	5	6	36,085	6	7	13,338
7	8	4,744	6	7	35,041	9	10	18,82
10	11	12,42	7	8	28,509	12	13	12,883
13	14	27,525	10	11	1,375	15	16	6,603
16	17	12,087	11	12	74,179	18	19	35,901
19	20	5,11	12	13	117,761	21	22	53,794
22	23	76,567	13	14	26,966	24	25	18,012
25	26	13,582	14	15	26,945	27	28	35,86
28	29	40,432	15	16	15,048	30	31	83,793
31	32	28,474	16	17	26,698	33	34	0,846
34	35	3,307	17	18	1,646	36	37	3,453
37	38	2,597	18	19	16,052	39	40	38,092
40	41	5,423	19	20	9,065	42	43	8,03
43	44	8,129	20	21	32,48	45	46	14,226
46	47	2,507	21	22	0,261	48	49	14,701
49	50	4,961	22	23	22,716	51	52	18,12
52	53	6,777	23	24	1,873	54	55	11,174
55	56	5,766	24	25	1,068	57	58	8,853
58	59	4,335	25	26	17,169	60	61	5,82
61	62	7,918	26	27	4,866	63	64	25,639
64	65	5,3	27	28	10,88	66	67	1,475
67	68	4,188	28	29	14,052	69	70	1,1
70	71	4,657	29	30	13,697	72	73	22,496
73	74	3,927	30	31	20,24	75	76	6,237
76	77	1,695	31	32	7,797	78	79	2,765
79	80	14,941	32	33	11,686	81	82	22,079
82	83	3,837	33	34	9,308	84	85	5,669
85	86	1,719	34	35	3,57	87	88	3,68
88	89	5,671	35	36	5,962	90	91	12,609
91	92	4,556	36	37	1,999	93	94	5,553
94	95	0,332	37	38	12,82	96	97	1,892
97	98	11,364	38	39	27,401	99	100	1,812
100	101	5,352	39	40	7,62	102	103	12,13
103	104	9,375	40	41	5,706	105	106	13,779
106	107	19,521	41	42	18,489	108	109	12,49
109	110	10,258	42	43	12,381	111	112	15,454
112	113	4,84	43	44	4,656	114	115	2,368
115	116	12,724	44	45	29,639	117	118	32,32
118	119	1,126	45	46	21,897	120	121	9,217
121	122	17,95	46	47	7,123	123	124	8,051
124	125	9,216	47	48	4,768	126	127	20,0
127	128	5,133	48	49	9,964	129	130	1,071
130	131	4,095	49	50	1,023	132	133	10,717
133	134	28,857	50	51	1,199	135	136	4,972
136	137	1,32	51	52	6,045	138	139	2,979
139	140	6,631	52	53	16,779	141	142	3,051
142	143	31,59	53	54	2,835	144	145	20,104
145	146	21,476	54	55	0,494	147	148	6,181
148	149	1,567	55	56	9,348	150	151	6,163
151	152	5,238	56	57	31,145	153	154	5,072
154	155	19,097	57	58	36,149	156	157	18,815
157	158	5,227	58	59	8,907	159	160	4,118
160	161	79,448	59	60	32,458	162	163	2,55
163	164	6,603	60	61	4,71	165	166	4,364
166	167	3,128	61	62	5,752	168	169	3,992
169	170	4,421	62	63	115,682	171	172	55,365
172	173	14,892	63	64	22,22	174	175	45,531
175	176	26,946	64	65	5,416	177	178	16,437

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
178	179	4,105	179	180	14,85	180	181	15,729
181	182	6,986	182	183	10,551	183	184	5,556
184	185	8,345	185	186	59,481	186	187	2,565
187	188	2,064	188	189	1,782	189	190	7,07
190	191	11,669	191	192	64,115	192	193	42,05
193	194	10,409	194	195	1,4	195	196	1,557
196	197	2,729	197	198	2,552	198	199	2,619
199	200	2,438	200	201	5,666	201	202	32,08
202	203	7,329	203	204	68,679	204	205	31,083
205	206	8,192	206	207	14,947	207	208	17,591
208	209	9,445	209	210	2,573	210	211	2,149
211	212	2,483	212	213	7,495	213	214	2,264
214	215	2,388	215	216	20,879	216	217	15,53
217	218	22,411	218	219	13,296	219	220	2,996
220	221	14,214	221	222	1,705	222	223	6,091
223	224	6,074	224	225	28,516	225	226	25,036
226	227	2,634	227	228	3,692	228	229	4,64
229	230	9,951	230	231	0,381	231	232	1,534
232	233	3,921	233	234	1,904	234	235	9,271
235	236	13,222	236	237	1,606	237	238	29,387
238	239	20,608	239	240	41,504	240	241	6,794
241	1	3,726						

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CT0249870/23-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
24/05/2016

Asistent-registrator,
MIHAELA NEAMTU

Referent,

Data eliberării,

25 MAI 2016

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)
STOIAN
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

ROMÂNIA

MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI NEGOCIILOR DE AFACERI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri ariate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 5684, din 29.09.2009

în temeiul HG. 1634/2009 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI NEGOCIILOR DE AFACERI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M03 nr. 11704

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1200 din 12.11.1990, sub denumirea de OIL TERMINAL SA, cu sediul în localitatea CONSTANȚA, strada CARAMIAN (sădii, comuna, orașul, municipiul) nr. 2, județul CONSTANȚA

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale OIL TERMINAL SA este de 129.334,70 m², iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 373 din 5.10.2010 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al "..... JUDEȚULUI....." CONSTANȚA

MINISTRU,

Emis la data 2.02.2011

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Nr.cerere	53620
Ziua	23
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 161503
Nr. cadastral vechi: 116563

Adresa: Constanta, Strada Caraiman, nr. 2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	215382	Din acte: 129.335; Masurata:129.335	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	215382-C1	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CENTRU POMPA
A1.2	215382-C2	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CENTRU POMPA
A1.3	215382-C3	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.4	215382-C4	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.5	215382-C5	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.6	215382-C6	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.7	215382-C7	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.8	215382-C8	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.9	215382-C9	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.10	215382-C10	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.11	215382-C11	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.12	215382-C12	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.13	215382-C13	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.14	215382-C14	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.15	215382-C15	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.16	215382-C16	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.17	215382-C17	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.18	215382-C18	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.19	215382-C19	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CENTRU SPUMA
A1.20	215382-C20	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	BARACA
A1.21	215382-C21	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	BARACA
A1.22	215382-C22	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	BARACA
A1.23	215382-C23	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	BARACA
A1.24	215382-C24	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CABINA POARTA
A1.25	215382-C25	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	POST TRAFU
A1.26	215382-C26	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR

	215382-C27	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
	215382-C28	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CASA POMPA ABUR
	215382-C29	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
	215382-C30	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CASA POMPE
	215382-C31	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	BAZIN CONDUCTE
A1.32	215382-C32	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CENTRU SPUMA
A1.33	215382-C33	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REMIZA PSI
A1.34	215382-C34	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CABINA ACAR
A1.35	215382-C35	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CASA PSI
A1.36	215382-C36	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.37	215382-C37	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.38	215382-C38	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.39	215382-C39	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.40	215382-C40	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.41	215382-C41	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.42	215382-C42	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CASA POMPE
A1.43	215382-C43	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.44	215382-C44	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.45	215382-C45	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.46	215382-C46	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR
A1.47	215382-C47	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CABINA POARTA
A1.48	215382-C48	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	CASA POMPE
A1.49	215382-C49	Constanta, Strada Caraiman, nr. 2	REZERVOR

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
16271 / 11.03.2011		
Certificat atestare nr. seria M03 nr 11704, din 02.02.2011, emis de MINISTERUL ECONOMIEI, COMERTULUI SI MEDIULUI DE AFACERI		
B1	Intabulara, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
1) S.C. OIL TERMINAL S.A., CIF: 2410163		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

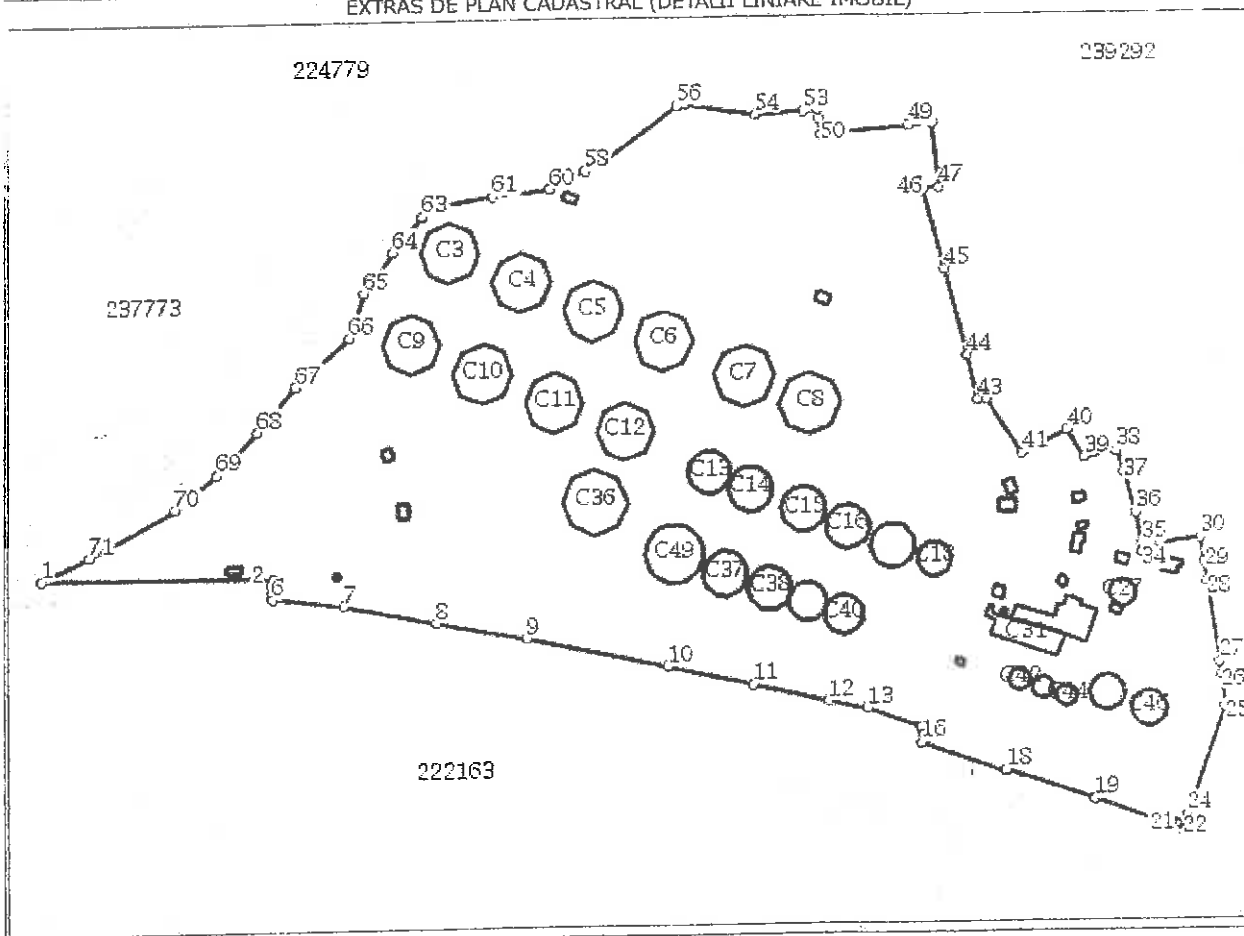
TEREN intravilan

Adresa: Constanta, Strada Caraiman, nr. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
215382	129.335	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DETALII LINIARE IMOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 129.335	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	215382-C1	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: 43	Cu acte	CENTRU POMPA
A1.2	215382-C2	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: 42	Cu acte	CENTRU POMPA
A1.3	215382-C3	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: 764	Cu acte	REZERVOR
A1.4	215382-C4	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: 785	Cu acte	REZERVOR
A1.5	215382-C5	constructii industriale si editare	Din acte: -; Masurata: 779	Cu acte	REZERVOR

CARTE FUNCIARA VR. 215382 Comuna Oras Municipiu: Constanta

A1.6	215382-C6	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:765	Cu acte	REZERVOR
A1.7	215382-C7	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:829	Cu acte	REZERVOR
A1.8	215382-C8	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:825	Cu acte	REZERVOR
A1.9	215382-C9	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:753	Cu acte	REZERVOR
A1.10	215382-C10	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:765	Cu acte	REZERVOR
A1.11	215382-C11	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:759	Cu acte	REZERVOR
A1.12	215382-C12	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:724	Cu acte	REZERVOR
A1.13	215382-C13	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:434	Cu acte	REZERVOR
A1.14	215382-C14	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:477	Cu acte	REZERVOR
A1.15	215382-C15	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:472	Cu acte	REZERVOR
A1.16	215382-C16	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:444	Cu acte	REZERVOR
A1.17	215382-C17	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:459	Cu acte	REZERVOR
A1.18	215382-C18	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:271	Cu acte	REZERVOR
A1.19	215382-C19	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:43	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.20	215382-C20	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:67	Cu acte	BARACA
A1.21	215382-C21	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:32	Cu acte	BARACA
A1.22	215382-C22	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:24	Cu acte	BARACA
A1.23	215382-C23	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:60	Cu acte	BARACA
A1.24	215382-C24	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:39	Cu acte	CABINA POARTA
A1.25	215382-C25	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:72	Cu acte	POST TRAFU
A1.26	215382-C26	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:26	Cu acte	REZERVOR
A1.27	215382-C27	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:166	Cu acte	REZERVOR
A1.28	215382-C28	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:39	Cu acte	CASA POMPA ABUR
A1.29	215382-C29	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:10	Cu acte	REZERVOR
A1.30	215382-C30	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:165	Cu acte	CASA POMPE
A1.31	215382-C31	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:453	Cu acte	BAZIN CONDUCTE

A1.31	215382-C32	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:40	Cu acte	CENTRU SPUMA
A1.32	215382-C33	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:54	Cu acte	REMIZA PSI
A1.34	215382-C34	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:35	Cu acte	CABINA ACAR
A1.35	215382-C35	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:10	Cu acte	CASA PSI
A1.36	215382-C36	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:965	Cu acte	REZERVOR
A1.37	215382-C37	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:481	Cu acte	REZERVOR
A1.38	215382-C38	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:446	Cu acte	REZERVOR
A1.39	215382-C39	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:352	Cu acte	REZERVOR
A1.40	215382-C40	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:351	Cu acte	REZERVOR
A1.41	215382-C41	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:14	Cu acte	REZERVOR
A1.42	215382-C42	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:99	Cu acte	CASA POMPE
A1.43	215382-C43	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:100	Cu acte	REZERVOR
A1.44	215382-C44	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:97	Cu acte	REZERVOR
A1.45	215382-C45	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:286	Cu acte	REZERVOR
A1.46	215382-C46	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:283	Cu acte	REZERVOR
A1.47	215382-C47	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:19	Cu acte	CABINA POARTA
A1.48	215382-C48	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:32	Cu acte	CASA POMPE
A1.49	215382-C49	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:820	Cu acte	REZERVOR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	120,04	2	3	9,568	3	4	2,688
4	5	5,516	5	6	2,85	6	7	39,447
7	8	52,977	8	9	49,946	9	10	80,527
10	11	49,262	11	12	43,818	12	13	21,223
13	14	31,404	14	15	4,609	15	16	4,449
16	17	49,782	17	18	0,879	18	19	51,146
19	20	41,283	20	21	4,175	21	22	6,802
22	23	8,274	23	24	0,996	24	25	63,357
25	26	18,037	26	27	6,755	27	28	44,744
28	29	11,107	29	30	13,148	30	31	23,488
31	32	5,982	32	33	4,452	33	34	4,635
34	35	4,913	35	36	17,855	36	37	23,445
37	38	12,431	38	39	17,89	39	40	18,071

Lungime Segmente

Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct nceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
40	41	27,629
43	44	25,389
46	47	8,81
49	50	47,755
52	53	7,972
55	56	4,455
58	59	11,741
61	62	26,918
64	65	27,778
67	68	32,289
70	71	54,406

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
41	42	36,123
44	45	49,665
47	48	35,92
50	51	9,577
53	54	27,186
56	57	49,191
59	60	10,717
62	63	13,508
65	66	25,934
68	69	32,591
71	1	29,651

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
42	43	4,559
45	46	46,294
48	49	13,293
51	52	4,98
54	55	40,249
57	58	13,417
60	61	31,375
63	64	25,926
66	67	40,038
69	70	30,001

** Lungimile segmentelor sunt determinate in plan de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CT0249870/23-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/05/2016

Asistent-registrator,
AUREL MOISE

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

STOIAN ANDELA
ASISTENT REGISTRAR
PRINCIPAL