

845/25 02. 2011

SC SALCONTA SRL

S.C. OIL TERMINAL S.A. CONSTANTA - ROMANIA	
INTRARE TESIRE	Nr. 3442
Zi	25 Luna 02 An 2011

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

Teren intrvilan din Constanta, strada Caraiman, numarul 2, judtul Constanta

(Sectia Platforma Nord II)

Beneficiar: SC OIL TERMINAL SA

Proprietar: SC OIL TERMINAL SA

Februarie 2011

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

**Teren intrvilan din Constanta, strada Caraiman, numarul 2, judtul Constanta
(Sectia Platforma Nord II)**

Proprietar: SC OIL TERMINAL SA

Beneficiar: SC OIL TERMINAL SA

Februarie 2011

CUPRINS

**SINTEZA RAPORTULUI
CERTIFICAREA RAPORTULUI**

Capitolul 1. GENERALITAȚI	5
1.1. Prezentarea evaluatorului.....	5
1.2. Prezentarea beneficiarului.....	5
1.3. Data evaluării.....	5
1.4. Instrucțiunile evaluării.....	5
1.5. Sursele de informații și interpretarea lor.....	6
1.6. Declarația de conformitate.....	6
1.7. Clauze generale.....	6
Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII	8
2.1. Ipoteze și condiții limitative.....	8
2.2. Scopul și utilizarea evaluării.....	9
2.3. Bazele și procedurile de evaluare.....	9
2.3.1. Surse de date.....	10
2.3.2. Standarde de specialitate.....	10
2.3.3. Proceduri de evaluare.....	10
2.4. Modul de exprimare a valorii.....	13
2.5. Date primite de la beneficiar.....	14
2.6. Domeniul evaluării.....	15
Capitolul 3. DATE DESPRE PROPRIETATE	15
3.1. Date de identificare a proprietarului.....	15
3.2. Date de identificare a proprietății.....	16
3.2.1. Istoric.....	16
3.2.2. Zonarea.....	16
3.2.3. Vecinătăți.....	17
3.2.4. Localizarea.....	18
3.2.5. Impozite și taxe.....	18
3.3. Date primite privind proprietatea evaluată.....	18
3.4. Prezentarea și descrierea proprietății.....	18
3.4.1. Amplasament.....	21
3.4.2. Venituri și cheltuieli.....	21
3.5. Piața imobiliară.....	21
3.5.1. Analiza cererii.....	22
3.5.2. Analiza ofertei competitive.....	22
3.5.3. Date de piață semnificative.....	22
Capitolul 4. EVALUAREA	24
4.1. Analiza CMBU a terenului.....	24
4.2. Analiza CMBU a proprietății.....	25
4.3. Evaluarea terenului.....	28
4.3.1. Metoda comparației directe de piață.....	28
4.4. Evaluarea proprietății.....	31
4.4.1. Evaluarea construcției prin metoda costului de înlocuire net (CÎN).....	31
4.4.2. Evaluarea construcției prin metoda capitalizării chiriei.....	31
4.4.3. Evaluarea construcției prin metoda comparației directe.....	31
4.5. Reconcilierea valorilor.....	33

ANEXE :



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății

Proprietatea imobiliara evaluată: TEREN - S.C. OIL TERMINAL S.A.(CERTIFICAT de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011)

Oras:Constanta

Strada: Caraiman, nr. 2

Judetul: Constanta

Proprietate imobiliara este compusa din doua corpuri de proprietate:

- **SP Nord II Corp A**, denumit in continuare „corp A”, in suprafata totala de 255169.77 mp, din care: 908,445 mp suprafata indiviza (cota 50% din 1816,889 mp, drum acces) si 254261,325 mp suprafata exclusiva. Corpul A este format din depozitele IIA, II D si II C; CERTIFICAT de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr. 11703, inregistrat sub nr. 344 din 28.10.2010 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al judetului Constanta.
- **SP Nord II Corp B**, denumit in continuare „corp B”, in suprafata totala de 129334,70 mp, din care: 0 mp suprafata indiviza si 129334,7 mp suprafata exclusiva. Corpul B este format din depozitul II B., CE inregistrat sub nr. 373 din 05.10.2010 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al judetului Constanta RTIFICAT de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr. 11704,

• Tipul constructiei: constructii industriale, depozite de produse petroliere (rezervoare metalice supraterane si ingropate, case pompe, retele conducte , instalatii de apa si canalizare, cladiri si ziduri de protectie, instalatii fixe PSI, instalatii electrice , drumuri si platforme betonate, rampe CF etc)

• Anul construirii: incepand din 1898 (vezi anexa Rezervoare Nord)

• Regim de inaltime: P si P+1

• Suprafata construita: „corp A” Sc = 76073,37 mp
„corp B” Sc = 34541,43 mp
SP NORD II Sc = 110614,80 mp

• Suprafata desfasurata: „corp A” Sd = 76202,77 mp
„corp B” Sd = 34541,43 mp
SP NORD II Sd = 110744,20 mp

• Suprafata retea: „corp A” Sr = 3 874,36 mp
„corp B” Sr = 3 420,63 mp
SP NORD II Sr = 7294,99 mp

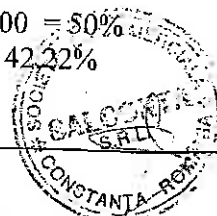
• Suprafata transport: „corp A” St = 47169,35 mp
„corp B” St = 16 646,46 mp
SP NORD II St = 63815,81 mp

• Suprafata libera: „corp A” Sl = 127144,25 mp
„corp B” Sl = 74726,18 mp
SP NORD II Sl = 201870,43 mp

• Suprafata totala (ST): „corp A” ST = 255169,77 mp
„corp B” ST = 129 334,70 mp
SP NORD II ST = 384504,47 mp

• Coeficient de utilizare a terenului CUT (STAS 4908/1985): $CUT = Sd / ST$
„corp A” $CUT = Sd/ST = 76202,77: 255169,77 = 0,299$
„corp B” $CUT = Sd/ST = 34541,43:129 344,70 = 0,267$
SP NORD II $CUT Sd/ST = 110744,20: 384504,47 = 0,289$

• Procentaj de ocupare a terenului POT (STAS 4908/1985): $POT = (Sc + Sr + St) / ST$
„corp A” $POT = (Sc + Sr + St) / ST \times 100 = 127117,08: 254 257,09 \times 100 = 50\%$
„corp B” $POT = (Sc + Sr + St) / ST \times 100 = 54608,52: 129 344,70 = 42,22\%$



$$SP \text{ NORD II POT} = (Sc + Sr + St) / ST \times 100 = 181725,60 : 383591,79 = 47,37\%$$

- Acces: sosea asfaltata, cale ferata
- Utilitatii: toate pe teren, mai putin gaze care sunt in apropiere
- Terenul este situat in Constanta, de o parte si de alta a strazii Justitiei incepand la est de la gara de calatori Constanta si pana la vest Statia de incarcare butelii, avand la nord bulevardul Bratianu si la sud SP Nord I si CF de intrare prin tunel in port, poarta nr.4.

Datele evaluarii

Data elaborarii raportului de evaluare – 22.02.2011

Data efectuării inspecției proprietății – 21.02.2011

Data de raportaare (referinta) a valorii de piata a proprietatii convenita cu beneficiarul raportului de evaluare a fost – **31.01.2011**. Curs BNR la 31.01.2011 iEuro = 4,2549 Lei.

Evaluarea proprietății

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda prin comparația vanzarilor, când există proprietăți similare situate într-o zonă apropiată, este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, aceasta aplicându-se la evaluarea proprietăților rezidențiale, a celor de afaceri și a terenului considerat liber. Aceasta metoda a fost folosita la evaluarea terenului în prezenta lucrare;
- Metoda extractiei este mai puțin concludenta in lipsa unor date de piata credibile (a fost utilizata de evaluator);
- Metoda tehnicii reziduale nu este foarte concludenta in lipsa unor date de piata credibile (a fost utilizata de evaluator);

Valoarea finala a fost stabilita prin reconcilierea valorilor obtinute prin aplicarea celor trei abordari, considerandu-se relevanta valoarea obtinuta prin metoda comparatie vanzarilor pentru ca evaluatorul a avut la dispozitie date credibile si suficiente despre piata terenurilor de constructii.

Centralizator cu valori evaluate, rotunjite la curs BNR di 31.01. 2011:

Nr. crt.	Denumire	Supraf. Teren (mp)	Valoare teren Metoda comparatie		Valoare teren Metoda extractie		Valoare teren Metoda tehn. reziduala	
			EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
1	Teren langa Gara Calatori Constanta SP NORD II	* 383596,02	35 674.000	151 789 000	63.670.000	270 909 000	39.510.000	168.111 000
2	Corp A (IIA, IID, IIC)	254261,325	23.646.000	100.611.000	42.207.000	179.587.000	26.189.000	111.432.000
3	Corp B (IIB)	129334,70	12 028 000	51.178.000	21.463.000	91.322.000	13.321 000	56.679 000

* nu cuprinde suprafata de teren in cota indiviza de 908,445 mp



Concluzie:

Rezultatul obtinut prin metoda de comparatie directa a vanzarilor este de **151 789 000 LEI (35.674.000 EUR)** si este considerat ca valoare finala conform argumentatiei din cap.4.5.

Reconcilierea rezultatelor.

In concluzie,

**Valoarea de piață pentru proprietatea imobiliara Teren intravilan
aflat in proprietatea**

S.C OIL TERMINAL SA

din

Oras:Constanta, , Strada Caraiman, nr. 2 Judetul: Constanta,
este la 31.01.2011 de :

35.674.000 Eur echivalent a 151. 789.000 Lei, care este repartizata astfel:

Nr.crt.	Denumire	Supraf.Teren (mp)	Valoarea de piata	
			EUR	LEI
1	Teren langa Gara Calatori Constanta SP NORD II	383596,02	35 674.000	151 789.000
2	CorpA (IIA,IID,IIC)	254261,325	23.646.000	100.611.000
3	Corp B (IIB)	129334,70	12 028 000	51.178.000

Subliniez ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei socio – economica de ansamblu si a situatiei pietei pe care poate actiona obiectivul, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economiei nationale, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei.

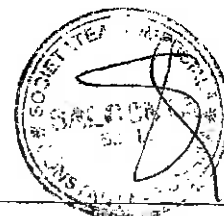
Toate valorile sunt calculate in valoare constanta a monedei nationale la data de referinta a evaluarii (proces neinflationist) si nu au in vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre partile interesate de negocierea proprietatii.

Evaluator:

SC SALCONTA SRL – membra ANEVAR

Sarac Aldea Laura

nr. legitimatie ANEVAR: 10068



CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator Ciubotaru Ionut, salariat al SC SALCONTA SRL, societate membra ANEVAR certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și concluziile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale de catre evaluator personal;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate fata de o alta terta parte, niciodata si in nici o circumstanta;
- nu autorizam pe nimeni sa citeze acest raport in afara contextului sau sa tipareasca anumite parti din acesta;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național GN 11, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil la data realizării prezentului raport, în România,
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în data de 21.02.2011;
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluate.

Evaluator:
SC SALCONTA SRL – membra ANEVAR
Sarac Aldea Laura
nr. legitimatie ANEVAR: 10068



Capitolul 1. GENERALITAȚI

1.1. Prezentarea evaluatorului

Denumire: SC SALCONTA SRL

Telefon/fax: 0241644341

E-mail: salconta@yahoo.com

Cod fiscal: 17054706

Reg. Comertului: J13/8683/2004

Evaluatorul este membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluatorul este asigurat de raspundere civila profesionala in domeniul evaluarii.

1.2. Prezentarea beneficiarului

Beneficiarul raportului de evaluare este S.C. OIL TERMINAL S.A. Constanta, CUI: 2410163, Nr. Reg. Com. J13/512/1991, conform comanda ferma de prestare serviciu nr.868/21.02.2011.

1.3. Data evaluării

Data de referinta 31.01.2011

Data evaluării: 22.02.2011

Data evaluării, convenită cu beneficiarul Raportului de evaluare, este 22 februarie 2011. Inspekțiile au fost realizate la data de 21 februarie 2011.

1.4. Instrucțiunile evaluării

Raportul de evaluare a fost realizat ca urmare a solicitării beneficiarului S.C. OIL TERMINAL S.A. Constanta. Se solicita a se realiza reevaluarea valorii de piata a proprietatii imobiliare TEREN, fiind necesara pentru majorarea capitalului social al societatii cu valoarea terenurilor pentru care au fost obtinute titlurile de prprietate.

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE :

Dobandirea: S-a realizat documentatia necesara conform HGR 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, modificata cu HGR nr.:170/1995; 95/1997; 468/1998; 540/2003; 1541/2004 si HGR nr. 107/2008 publicata in MOF nr. 87 din 04.02.2008, si s-a obtinut CERTIFICATELE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PRPRIETATE ASUPRA TERENRILORȘ Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011, inregistrate sub nr. 344/28.10.52010 si nr.373/05.10.2011 la OCPI Constanta.

DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA: S-a realizat „Documentatia topografica pentru terenul aflat in patrimoniul aferent SP NORD II Corp A si Corp B” de catre SC AUTOCAD SEV SRL. Documentatia topografica a fost inmanata consultantilor.

1.5. Sursele de informații și interpretarea lor

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 22.02.2011, utilizând date furnizate de beneficiarul raportului de evaluare precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate, care a avut loc data 21.02.2011.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și de studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.6. Declarația de conformitate

Evaluatorul declară că **Raportul de evaluare** este conform cu standardele de evaluare internaționale:

IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare

IVS 3 – Raportarea evaluării

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare,

1.7. Clauze generale

Raportul de evaluare a fost realizat de SC SALCONTA SRL – în calitate de prestator de servicii, conform Comenzii ferme nr.868/21.02.2011, pentru beneficiarul – SC OIL TERMINAL SA Constanta având la bază informațiile puse la dispoziție de aceasta și informațiile culese de echipa de evaluatori la inspecția proprietății imobiliare.

- evaluatorul își asumă răspunderea asupra tuturor informațiilor personale din raportul de evaluare;
- evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către beneficiar a unor date și informații referitoare la clădire sau teren, care ar putea afecta valoarea acestora;
- informațiile cuprinse în raportul de evaluare au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile, și evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii acestor informații primite;



- acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară;
- acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră, beneficiarul raportului de evaluare, și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită la punctul „Scopul și utilizarea evaluării” și nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop;
- procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății analizate sau a proprietății vecine iar dacă se va stabili ulterior că există o alta contaminare, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- evaluatorul nu a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice sau periculoase. Evaluatorul a primit de la beneficiar un studiu intitulat „Studiu de specialitate pentru indepartarea poluării solului și a panzei freatice prezente la S.C. OIL TERMINAL S.A.”, realizat de EURO ENVIROTECH Ploiesti care identifica prezenta produselor petroliere în sol și panza de apă freatică, realizează o evaluare cantitativă a poluării solului (18 267 m.c hidrocarburi) și a panzei de apă freatică (5082 m.c. hidrocarburi) și, propune pentru SP NORD II: evaluarea geologică largită a teritoriului care va fi reabilitat; decopertarea solului necontaminat fertil și depozitarea sa în vederea utilizării ulterioare; realizarea unui sistem de drenare pe toată lungimea de nord a amplasamentului și recuperarea și valorificarea produselor utile captate; demolarea tuturor construcțiilor supraterane și îngropate; constituirea depozitelor temporare de sol infestat, care va fi tratat în instalații abilitate în conformitate cu normele UE și reconstituirea zonelor din care s-au făcut excavațiile de sol infestat cu sol fertil. Pentru scopul acestei evaluări, am presupus că se va escava solul infestat pe o adâncime de 2,5m pe suprafețele construite cu rezervoare, conducte petroliere și camine de vane și ca în afara de produsul petrolier (hidrocarburi) precizate în studiul menționat nu sunt pe sau în cadrul proprietății nici un fel de substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare, iar orice identificare ulterioară nu este imputabilă evaluatorului, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile analizei, și s-a presupus astfel că acele părți sunt în stare tehnic bună astfel încât nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau a sistemului clădirii. Nu a fost supusă analizei evaluatorului decât partea vizibilă a proprietății imobiliare, evaluatorul păstrându-și dreptul de a exprima o opinie cu rezerve în ceea ce privește părțile nevizionate ale proprietății imobiliare.



Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Domeniul juridic:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, mai puțin contractele de închiriere care au fost prezentate evaluatorului;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății,
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările privind mediul înconjurător, societatea are Autorizație de mediu pentru SP Nord II nr. 227/13.06.2007, valabila până la 31.12.2010;
 - se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
 - se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- Domeniul condițiilor generale limitative:
 - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
 - evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile analizei și s-a presupus astfel că acele părți sunt în stare tehnică bună astfel încât nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților

neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau a sistemului. Nu a fost supusa analizei evaluatorului decat partea vizibila a imobilului , evaluatorul pastrandu-si dreptul de a exprima o opinie cu rezerve in ceea ce priveste partile nevizionate ale proprietatii imobiliare.

- acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară;
- acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră, beneficiarul raportului de evaluare, și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită la punctul 1.4. și, ca atare, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop;
- Domeniul condițiilor limitative suplimentare:
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a terenului este in curs de realizare, nu i s-a prezentat evaluatorului Incheiere de intabulare, Extras de carte funciara pentru informare, Autorizatie de constructie/desfiintare;
 - previziunile sau estimările din raport se bazează pe condițiile actuale ale pietei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare.

2.2. Scopul și utilizarea evaluării

Conform cererii clientului, în prezentul raport de evaluare se determină **valoarea de piață** a proprietății imobiliare formata din teren construit situat în intravilanul orasului Constanta, zona Garii de Calatori, judetul Constanta.

Scopul este intocmirea documentatiei necesare conform legislatiei in vigoare pentru majorarea capitalului social al SC OIL TERMINAL SA Constanta cu valoarea terenurilor pentru care au fost obtinute titluri de proprietate.

2.3. Bazele și procedurile de evaluare

Baza evaluării o constituie „**valoarea de piață**”, un tip de valoare conformă cu standardele internationale de evaluare, fiind definită în cele ce urmează.



2.3.1. Surse de date

Datele și informațiile privind activul au fost preluate și selectate de la beneficiar, respectiv SC OIL TERMINAL SA Constanta, având la bază informațiile puse la dispoziție de aceasta, precum și din inspecția evaluatorului care a fost la fața locului și a identificat proprietatea.

Datele și informații culese de evaluator la inspecția bunurilor se refera la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc. Pozele anexate la raport sunt facute in prezenta unui angajat al SC OIL TERMINAL SA Constanta. Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicații, buletine CET, buletine ANEVAR.

2.32. Standarde de specialitate

S-au avut în vedere și s-au analizat concepte de evaluare în cadrul următoarelor standarde internaționale :

GN6 3.20 – Evaluatorul – competențe și calificare

IVS 1 – Valoarea de piata – baze de evaluare

IVS 3 – Raportarea evaluarii

GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare,

Conform IVS 1 „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, presupunând ca activul este liber /neocupat, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (nepărținitoare), după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.3.3. Proceduri de evaluare

Pentru evaluarea terenului există (6) sase tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor Internationale de Evaluare (GN1, paragraful 5.25), respectiv:

- comparatia vanzarilor;
- parcelarea si dezvoltarea;
- repartizarea (alocarea);
- extractia;
- tehnica reziduala a terenului;
- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

- Metoda comparației directe de piață.

Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera ca fiind liber pentru scopul evaluarii. Acesta metoda este cea mai utilizata si preferarta atunci cand exista date comparabile. Metoda comparatiei vanzarilor implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzactionate recent pe piata si pentru care exista informatii disponibile.

Elementele de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In localitatile urbane dens dezvoltate exista foarte rar amplasamente libere si deci valoarea lor nu poate fi estimata prin comparatia vanzarilor. In aceste cazuri, valoarea terenului se poate estima prin tehnica repartizarii (alocarii) sau prin tehnica extractiei.

- Tehnica repartizarii (alocării, proporției).

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie, care utilizeaza o prpportie/rata intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii. Rezultatul consta intr-o rata/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului, pe de o parte si constructie pe de alta parte, pentru scopuri comparative.

Tehnica alocarii este bazata pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietatii, in anumite localizari. La constructiile mai vechi raportul valoare teren/valoare proprietate este mai mare.

Metoda alocarii poate fi folosita cand numarul de tranzactii cu terenuri libere comparabile este insuficient pentru aplicarea credibila a metodei comparatiei vanzarilor.

- Metoda extracției.

Metoda extracției este o alta tehnica indirecta de comparatie in care, valoarea terenului se determina prin diferenta dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile si valoarea amenajarilor terenului si construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Aceasta tehnica se foloseste frecvent pentru evaluarea terenului din mediul rural, deoarece contributia cladiriilor in valoarea totala in general este redusa si usor de identificat.

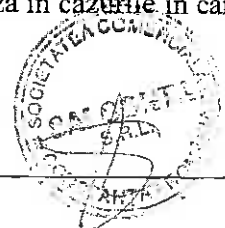
- Metoda parcelării si dezvoltarii

Metoda parcelării se bazează pe ipoteza celei mai bune (valoroase) utilizări a fiecărei parcele derivate din divizarea unui teren mai mare. Parcela este o subdiviziune (suprafață) a unui teren care este considerată a fi tipică/șablon în sens de adecvare normală pentru diferite tipuri de construcții. Metoda parcelarii si dezvoltarii se utilizeaza si in studiile de fezabilitate si in evaluarile unde exista putine tranzactii comparabile. Precizia metodei este determinata de precizia ratei de actualizare, a ratei de absorbtie, a costurilor indirecte si pentru servicii utilizate.

- Metoda reziduală

Metoda reziduală se bazează pe principiul echilibrului si al contribuției care se refera la echilibrul factorilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital. Metoda se utilizeaza in cazurile in care nu exista date disponibile referitoare al loturi similare de teren liber si cand:

-valoarea cladirilor e cunoscuta sau poate fi estimata cu o precizie buna;



- venitul anual net stabilizat, generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat;
- se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri si pentru teren.

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai intai valoarea cladirii (actuala sau ipotetica) care reprezinta cea mai buna utilizare. In continuare va estima venitul net din exploatare anual stabilizat, obtinut din chiria de piata si din cheltuielile de exploatare estimate la data evaluarii. Apoi se va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui cladirilor si va obtine venitul net din exploatare ramas pentru teren. Acest VNE este capitalizat cu o rata de capitalizare pentru teren, obtinuta de pe piata imobiliara, si se obtine valoarea terenului

- **Metoda capitalizării chiriei brute**

Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin acele abordări și propunerea valorii finale.

Procesul de evaluare a proprietatii imobiliare are 7 etape care reflecta Principiile General Acceptate de Evaluare (GAVP) si sunt aceleasi in toate tarile: definirea problemei, analiza preliminara, culegerea si selectarea informatiilor, analiza celei mai bune utilizari (CMBU), estimarea valorii terenului, aplicarea abordarilor in evaluare, reconcilierea rezultatelor si estimarea valorii finale si raportarea valorii definite.

Exista 3 abordări în evaluarea oricărui tip de proprietate imobiliara, construcție si/sau teren:

- **Abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Obținerea valorii de piață se face comparand proprietatea care se evalueaza (subiect) cu alte proprietati similare, numite tranzactii comparabile. Preturile la care au fost vandute proprietatile imobiliare comparabile definesc un interval de valori in care este de asteptat sa se situeze si valoarea proprietatii subiect. Compararea se face dupa elemente de comparatie, elemente ce identifica acele caracteristici ale proprietatilor imobiliare si a tranzactiilor cu acestea care pot explica diferentele dintre preturi. De baza sunt urmatoarele 10 elemente de comparatie:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- cheltuielile imediate dupa cumparare;
- conditiile de piata;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;



- componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Se va aplica corectii asupra preturilor de vanzare a comparabilelor functie de diferentele existente la aceste elemente de comparatie, si eventual la alte elemente de comparatie (poluare in cazul de fata).

- **Abordarea prin capitalizarea venitului**

In acesta abordare se estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare generate de utilizarea proprietatii imobiliare. Datele specifice in cazul acestei abordari sunt:

- venitul brut anual previzionat obtinut din exploatarea proprietatii imobiliare;
- pierderea de venit brut anual din cauza neocuparii si neincasarii unor chirii;
- cheltuieli anuale de exploatare previzionate;
- caracterul si durata fluxurilor de venit;
- valoarea de vanzare previzionata/valoarea terminala/ de reversiune.

Dupa estimarea veniturilor si cheltuielilor, fluxul de venit fie se capitalizeaza cu o rata de de capitalizare adecvata, fie se actualizeaza cu o rata de actualizare adecvata. Ratele de capitalizare si de actualizare sunt preluate din ratele rentabilitatilor asteptate de investitorii in proprietatile imobiliare similare.

- **Abordarea prin cost.**

Se bazeaza pe ipoteza ca participanti pe piata fac legatura intre valoare si cost. In acesta abordare, valoarea unei proprietati imobiliare se estimeaza prin adaugarea, la valoarea de piata a terenului, a costului de inlocuire a echivalentelor moderne ale constructiilor existente din care se scade apoi deprecierea amenajarilor terenului si constructiilor (deteriorare fizica, depreciere functionala si depreciere economica) aparuta din diferite cauze. Se include profitul normal pe care il obtine antreprenorul. Abordarea este utila in evaluarea constructiilor noi sau aproape noi si la acele proprietati care nu se vand frecvent pe piata.

2.4.Modul de exprimare a valorii

Valoarea recomandată de evaluator corespunde unei plăți cash, la data evaluării bunului, în (LEI) și echivalent într-o valută, EUR, la cursul comunicat de B.N.R. pentru data întocmirii raportului de evaluare LEI/EUR, respectiv **4,2350** lei / euro, curs BNR din 22.02.2011

Orice alt aranjament financiar (plata în rate în lei, plata în rate în lei consolidată cu inflația, plata în rate în lei cu echivalent în valute cu sau fără consolidare, leasing, etc.) care nu reflectă încasarea valorii evaluate sub formă cash, la data evaluării conduce la o altă valoare estimată ce necesită un alt raport de evaluare.

2.5. Date primite de la beneficiar

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății: **depline** conform CERTIFICAT DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

Documentele primite de la beneficiar sunt;

- HOTARAREA DE GUVERN NR. 1200/12.11.1990
- HOTARARE privind emiterea acordului Consiliului Local al Municipiului Constanta, necesar obtinerii Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate, conform HG 834/1991, S.C. Oil Terminal S.A., pentru terenul aferent incintei Depozit Nord 2 in suprafata de 384 795.18 mp, Nr. 199/26.03.2009
- Plan de incadrare in zona, Scara 1 la 10 000, verificat si receptionat la nr.1796/24.03.2003 de Oficiul Judetean de Cadastru, Geodezie si Cartografie Constanta
- Studiu de specialitate pentru indepartarea poluarii solului si a panzei freatice prezente la S.C. OIL TERMINAL S.A..
- CERTIFICAT DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

Nu s-a constatat existenta unor servituti, ipoteci, cerinte contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea care sa afecteze dreptul de proprietate integrala asupra proprietatii evaluate, astfel incat evaluatorul nu-si asuma raspunderea in caz ca exista asemenea probleme juridice sau comerciale care sa afecteze valoarea proprietatii, evaluatorul a luat in considerare numai Contractele de inchiriere teren, instalatii si spatii de locuit prezentate de beneficiar si anume:

Act Aditonal nr.1/2008 la Contractul de Inchiriere nr.11/01.01.2007, avand ca obiectiv obtinerea folosintei unui teren de 250 mp, incheiat cu SC PRODMETAL SRL,CUI RO2752468, NRG J13/5333/1992;

Act Aditonal nr.1/2008 la Contractul de Inchiriere nr.10/01.01.2007 ,avand ca obiectiv obtinerea folosintei unui teren de 4795 mp, incheiat cu SC TEHNOCONSTRUCTL SRL,CUI RO6603949, NRG J13/4480/1994;

Act Aditonal nr.1/2008 la Contractul de Inchiriere nr.171/01.01.2007 ,avand ca obiectiv obtinerea folosintei unui teren de 250 mp, incheiat cu SC SOCUM-TRANS SRL,CUI RO7891513, NRG J13/2852/1995;

Act Aditonal nr.1/2008 la Contractul de Inchiriere nr.1/01.01.2007 ,avand ca obiectiv obtinerea folosintei unui teren liber de 4312 mp, drum acces petruit 101 mp, drum acces betonat 1014 mp,platforma betonata 929 mp incheiat cu SC SOCUM-TRANS SRL,CUI RO7891513, NRG J13/2852/1995;



Act Aditional nr.1/2008 la Contractul de Inchiriere nr.2/01.01.2007, avand ca obiectiv obtinerea folosintei rezervoarelor A2, A3, A4, A5, R13, R15, R12, un frigistat, incheiat cu SC ECO PETROLEUM SA, CUI RO10848877, NRG J13/1772/1998;

Contractul de Inchiriere nr. 32/18.08.2009, avand ca obiectiv obtinerea folosintei rezervoarelor A1, avand o capacitate de 1400 mc, incheiat cu SC SC ECO PETROLEUM SA, CUI RO10848877, NRG J13/1772/1998

2.6. Domeniul evaluării

Evaluatorul acceptă ca domeniu al evaluării, evaluarea proprietăților imobiliare: - Teren intravilan construit in suprafata totala (ST):

„corp A” ST = 255169,77 (254261,325 mp+908,445 mp in cota-parte indiviza)

„corp B” ST= 129 334,70 mp

SP NORD II ST= 384504,47 mp, situat in intravilanul

Municipiul Constanta, Judetul Constanta.

Capitolul 3. DATE DESPRE PROPRIETATE

3.1. Date de identificare a proprietarului

Denumire: S.C. OIL TERMINAL S.A.,
CUI 2410163,
Nr.Reg.Com. J13/512/1991

Sediul: Constanta, strada Caraiman nr, 2, Judetul: Constanta.

SC OIL TERMINAL SA CONSTANTA este cel mai mare terminal petrolier romanesc, situat la intersectia culoarelor de transport maritim est- vest.

Istoricul societatii comerciale este strans legat de dezvoltarea activitatii de import-export titei si produse petroliere, produse chimice si petrochimice lichide prin portul Constanta, al carui inceput poate fi apreciat in anul 898, an in care se construiesc primele rezervoare in Portul Costanta de catre Societatea STEAUA ROMANA. Dupa 1940, rafinariile ASTRA ROMANA, COLUMBIA, CONCORDIA si ROMANO-AMERICANA, si-au construit si ele rezervoare de produse petroliere la Constanta. In anul 1945 in orasul Constanta, functionau urmatoarele depozite si firme de comercializare a produselor petroliere: Astra, Cocordia, Romano-Americana, Columbia, Staua Romana, Unirea, care aveau depozite, proprii de rezervoare, rampe CF, case de pompe, centrale termice, laboratoare.

In 1957 toate unitatile cu profil de petrol din Dobrogea sunt nationalizate si unite in Baza a III-a Petrol Constanta cu sediul in strada Caraiman, nr. 2, sediul actual al SC OIL TERMINAL SA Constanta.

Incepand din anul 1968 se fac investitii pentru marirea capacitatilor de depozitare in Depozitul nord prin construirea de rezervoare cu capac flotant pentru depozitare titei si rampa CF de incarcare-descarcare. In anul 1972 incep lucrarile noului Port Petrolier de la Dana 69 la 72 si mutarea activitatii din Bazinul de petrol se face in anul 1975. In anul 1973-1974 se construiesc si se da in exploatare la Movila Sara , actualul Depozit Sud.

SC OIL TERMINAL SA Constanta se infiinteaza ca societate comerciala pe actiuni prin HG nr.1200/12.11.1990.

SC OIL TERMINAL SA este descendenta directa a Intreprinderii pentru conditionarea si livrarea produselor petroliere si petrochimice ICLPPP, divizata din CHIMPEX prin HG nr. 514/1990.

Sectia Platforma Nord (Depozit Nord) este format din SPN I (Depozit Nord-1) si SP Nord II (Depozit-2).Depozitul se invecineaza pe laturile est si nord cu zone rezidentiale, iar pe laturile vest si sud cu zone industriale.

3.2. Date de identificare a proprietății

Istoric

Proprietatea evaluată se afla in patrimoniul S.C. OIL TERMINAL SA , conform HG 1200/12.11.1990 privind infiintarea de societatii comerciale pe actiuni in industrie si in proprietate deplina conform CERTIFICATE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

In ANEXA este prezentata copia HG 1200/12.11.1990. si CERTIFICATE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

Zonarea

Proprietatea evaluata se află în inrăvilanul municipiului Constanta, Judetul: Constanta.

ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este situata intr-o zona industrială de depozite, intercalata si invecinata cu zona rezidentiala a orasului.

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE

- Auto, CF, Strada Justitiei, B-dul I. C. Bratianu
- Calitatea retelelor de transport: asfaltate

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

Tipul zonei: intrvilan zona de depozite intre zone rezidentiale, constructii cu curti

In zona se afla:



• Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de buna calitate, gara de calatori, autogara

UTILITATI EDILITARE :

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta

GRADUL DE POLUARE : poluare partiala sol(0,7150%) si panza de apa freatica cu produse petroliere (hidrocarburi)

AMBIENT: relativ linistit , in apropiere se afla gara de calatori Constanta si CF de acces in gara pe latura de nord a amplasamentului

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE :Zona de referinta a proprietatii este zona industriala alteranand cu intravilan curti constructii si situata central in apropiere de Gara calatori. Zona de amplasare este favorabila, in zona centrala a orasului, dotari si retele edilitare bune. Poluare este redusa, exceptand poluarea partiala solului si a panzei de apa freatica cu hidrocarburi. Ambient civilizat.

Vecinătăți: Din documentele topografice anexate s-au identificat pentru SP Nord urmatoarele vecinatati:

Corp A: Se invecineaza la:

NORD: Baza sportiva SNC, Chimpex, Consiliul Local Constanta;

VEST: Consiliul Local Constanta, Regional CF Constanta;

SUD: Regional CF Constanta, S.C. ENERGIA S.A.;

EST: Regional CF Constanta;

Lungimea vecinatatilor este de 3 473,111m.

Corp B: SE invecineaza la:

NORD: Consiliul Local Constanta, S.C. Petroconst SA, S.C. Tehnoconstruct SRL, Regionala CF Consntanta;

VEST: Regionala CF Constanta;

SUD: S.C.Romania Euroest S.A. Constanta, S.C. C.F. S.A. Constanta, Consiliul Local Constanta;

EST: Consiliul Local Constanta, S.C. Socum Trans S.A, S.C. Prospectiuni Geologice S.A..

Lungimea vecinatatilor este de 1 811,465 m.

In Anexe se prezinta Schema vecinatatilor teren in patrimoniul SP Nord-Corp A si Corp B.

Localizarea

Proprietatea este situata intr-o zona industriala de depozite amestecata cu zone rezidentiale a orasului Constanta, in apropierea Garii de Calatori. Intre Corpul A si Corpul B se afla o zona rezidentiala cu case, str. Justitiei. In vecinatatea de nord se afla in apropiere , peste strada Justitiei si CF, cartierul I.C. Bratianu.

3.3. Date primite privind proprietatea evaluata

Proprietatea imobiliara evaluată se afla in proprietatea S.C. OIL TERMINAL SA , conform CERTIFICATE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011.

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății: sunt depline si apartin SC OIL TERMINAL SA CONSTANTA.

In ANEXA este prezentata copie HG 1200/1990 si CERTIFICATE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

3.4. Prezentarea și descrierea proprietății

Proprietatea imobiliara evaluată - TEREN INTRAVILAN, Proprietar: S.C. OIL TERMINAL SA, conform CERTIFICATE DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.- Seria M03 nr. 11703 si Seria M03 nr. 11703 din 02,02,2011

Locatie

Oras:Constanta

Strada Caraiman, nr. 2

Judetul: Constanta

Proprietatea imobiliara este compusa din : TEREN construit intrvilan (Documentaie topografica pentru terenul aflat in patrimoniul aferent SP Nord II CorpA si Documentaie topografica pentru terenul aflat in patrimoniul aferent SP Nord II CorpB, executant TOPOCAD SERV SRL)

3.4.1 SP Nord II CorpA

- Ssuprafata totala teren: 255169,77 mp, din care 908,445 mp in indiviza

Terenul este relativ plan cu denivelari in zona parcului de rezervoare datorita digurilor din pamant care protejeaza rezervoarele si supraainaltat in zona rampei CF II C.

- Tipul constructiei: Constructii industriale-depozite de produse petroliere si constructii administrative si auxiliare.

Suprafata construita cu cladiri administrative si auxiliare:

76073,37 mp cu suprafata desfasurata de 76202,77 mp, din care:

1 876,25 mp ocupata cu cladiri de locuit sau transformate in cladiri de locuit, inchiriate ca locuinte la angajatii societatii;

74197,12 mp ocupata cu constructii industriale, rezervoare metalice supraterane cu/fara ziduri de protectie din beton sau caramida, rezervoare ingropate, ziduri de protectie fara rezervoare;

Suprafata retea:

3 874,36 mp ocupata cu conducte tehnologice de produse petoliere, conducte de distributie energie termica, supraterane si ingropate, camine si claviaturi de robineti;

Suprafata transport:

47169,35 mp ocupata cu drumuri rutiere din piatra, partial betonate, platforme betonate, cale ferata si rampe CF de descarcaare si incarcare;

Suprafata libera:

127144,25 mp terenul liber este plin cu vegetatie, iarba si arbusti, in parcul IIA langa gardul depe latura est si in parcul II B latura nord sunt improvizate garduri si gradini de legume.

- Anul construirii: incepand din 1898
- Regim de inaltime: P si P+1
- Suprafata construita: 76073,37mp
- Suprafata desfasurata: 76202,77mp
- Suprafata retea: 3874,36 mp
- Suprafata transport: 47169,35mp
- Suprafata libera: 127144,25 mp
- Coeficient ocupare teren: 0,3
- Procent ocupare teren: 50%
- Acces: sosea asfaltata, CF
- Utilitatii: tote pe teren si gaze in zona
- Terenul este situat in Constanta, in spatele garii de calatori Constanta.
- Imprejmuire: Perimetrul **3473,11 m** este imprejmuit pe perimetrul exterior cu gard de beton inalt, mai putin vecinatatea cu SC.ENERGIA SA (cu care are suprafata indiviza (50% din 1816,889) de 908,445 mp); terenul are patru porti de acces auto (din Soseaua Mangaliei prin tunel si curtea SC ENERGIA SA, din Soseaua Mangaliei prin tunel si exteriorul SC ENERGIA SA, din strada Chioseca Sandu si din strada Justitiei) si o intare pentru acces feroviar.

Disponerea si amplasarea cladirilor, instalatiilor tehnologice, retelele de distributie utilitati si caile de transport sunt prezentate in planurile topografice anexate la prezentul raport, iar suprafetele alocate pentru fiecare reper sunt prezentate tot in anexe in „Tabel centralizator cu suprafetele ce intra in patrimoniul S.C. Oil Terminal S.A. Constanta” pentru obiectivul SPNord II Corp A.

La inspectia efectuata de evaluatori pe teren s-a constatat ca instalatiile tehnologice sunt in consrvare. Cladirile cu exceptia celor care sunt locuite se afla intr-o stare avansata de degradare, fara ferestre si usi, ziduri daramate si acoperisuri deteriorate.

3.4.1 SP Nord II CorpB

- Ssuprafata totala a terenului: **129 334,70 mp.**

Terenul este relativ plan cu denivelari in zona parcului de rezervoare datorita digurilor din pamant care protejeaza rezervoarele si suprainaltat in zona rampei CF II B

- Tipul constructiei: Constructii industriale-depozite de produse petroliere, constructii administrative si auxiliare, retele de distributie si cai de transport.

Suprafata construita cu cladiri administrative si auxiliare:

34541,43 mp cu suprafata desfasurata de 34541,43 mp, din care:

1 002,80 mp ocupata cu cladirii auxiliare (csa pope,remise si centre de spuma PSI, post transformare si distributie energie electrica , cabina portar si acar.

33538,63 mp ocupata cu constructii industriale, rezervoare metalice supraterane cu/fara ziduri de protectie din beton sau caramida,rezervoare ingropate, ziduri de protectie fara rezervoare, camine vane si caanalizare;

Suprafata retea conducte:

3420,63mp ocupata cu retele de conducte tehnologice de produse petroliere, conducte de distributie utilitati;

Suprafata transport:

16 646,46 mp ocupata cu drumuri de acces auto partial betonate, platforme betonate, cale ferata si rampe CF.

Suprafata libera:

74726,18 mp terenul liber este plin cu vegetatie, iarba si arbusti, in parcul IIA langa gardul depe latura est si in parcul II B latura nord sunt improvizate garduri si gradini de legume.

Disponerea si amplasarea cladirilor, instalatiilor tehnologice, retelele de distributie utilitati si caile de transport sunt prezentate in planurile topografice anexate la prezentul raport, iar suprafetele alocate pentru fiecare reper sunt prezentate tot in anexe in „Tabel centralizator cu suprafetele ce intra in patrimoniul S.C. Oil Terminal S.A. Constanta” pentru obiectivul SPNord II Corp A.

La inspectia efectuata de evaluatori pe teren s-a constatat ca instalatiile tehnologice sunt in conservare. Cladirile cu exceptia celor care sunt locuite se afla intr-o stare avansata de degradare, fara ferestre si usi, ziduri daramate si acoperisuri deteriorate.

- Anul construirii: incepand din 1898
- Regim de inaltime: P
- Suprafata construita: 34541,43 mp
- Suprafata desfasurata: 34541,43 mp
- Suprafata retea: 3420,63 mp
- Suprafata transport: 16646,46 mp

- Suprafata libera: 74726,18 mp
- Coeficient ocupare teren: 0,672
- Procent ocupare teren: 42,22%
- Acces: sosea asfaltata, CF
- Utilitatii: tote pe teren si gaze in zona
- Terenul este situat in Constanta, in spatele garii de calatori Constanta, de la strada Justitiei spre Statia de incarcare Butelii

• Imprejmuire: Perimetrul 1811,465 m. Terenul este imprejmuit pe perimetrul exterior cu gard din placi de beton armat inalte si gard din placi de beton prefabricate. terenul are doua porti de acces auto (din strada Justitiei prin fata si prin spatele Rampei CF) si o intare pentru acces feroviar pe latura vestica. Starea gardului este buna. Lipseste poarta de intrare spre rampa CF prin spatele SC Energia SA.

Venituri și cheltuieli

Pe piata locuintelor rezidentiale tip vila, in prezent chiriile se situeaza intre 4,0 – 7.0 EUR/mp/luna, iar cheltuielile de intretinere reprezinta cca. 10 % din veniturile obtinute.

Pe piata constructiilor industriale, subpiata depozite tip hale inchise chiria este 3,0 - 4,0 EURO/mp/luna spatiu de depozitare. Cheltuielile de intretinere reprezinta cca. 10 % din veniturile realizate.

Impozitul pe proprietati imobiliare este de 1.5 % din valoare, impozitul pe teren SP Nord II este 0.3816 lei/mp.

3.5. Piața imobiliară

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI: Piata terenurilor libere intravilane. Piata locuintelor rezidentiale, subpiata case, vile. Piata constructiilor industriale, subpiata depozite tip hale inchise.

NATURA ZONEI: • Zona intravilan. Din punct de vedere edilitar este zona in dezvoltare. Din punct de vedere economic: oras, zona cu economie activa, in usoara dezvoltare.

OFERTA DE TERENURI SIMILARE: stationara cu tendinte de scadere, datorita inaspririi conditiilor de creditare

CEREREA DE TERENURI SIMILARE: in scadere

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)

- Dezechilibru in favoarea OFERTEI

CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII

- Dezechilibru in favoarea OFERTEI;
- Tendinta de scadere in favoarea CERERII

REZULTA: posibilitatea scaderii preturilor / chiriei



Evaluarea a fost facuta in cea mai buna utilizare a proprietatii determinata la capitolul 4.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare si anume utilizarea rezidentiala, constructii unifamiliale tip vila cu P+1E cu curte.

Analiza cererii

Piața proprietăților imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii, cererea de proprietăți în zonă este relativ scazuta. Situatia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a trasformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele economice.

Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, insa volumul tranzactiilor este redus.

Oferta de teren intravilan, liber, dotat cu utilitati in Constanta este bogata, mai ales la periferia orasului si zonele preorasenesti, preturile cresc foarte mult de la periferie spre centru unde oferta este mai saraca si se incadreaza in intervalul de la 50 pana la 800 EURO / mp . Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona centrala a orasului.

Date de piață semnificative pentru terenuri, depozite tip hala, locuinte rezidentiale

Tabel 3.5.1. Date de piață semnificative pentru terenuri

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp4	Comp 5
Suprafata mp	384504.47	1520	32000	20000	10000	20000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		120	190	13	330	130
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Localizare	Constanta, langa gara de calatori	Constanta, Zona Aurel Vlaicu	Constanta, Mamaia Zona Nord	Constanta, Zona industriala	Constanta, Faleza Nord	Constanta Pod IPMC
Amenajare teren	Constructii industriale	Fara constructii	Fara constructii	Fara constructii	Fara constructii	Fara constructii
Front stradal	444,39m	20 m	113m	113	145	142
Utilitati	da	In zona	da	da	In zona	da

Tabel 3.5.2. Date de piață semnificative pentru constructii industriale hale

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp4
Suprafata utila/Sc (mp)	110614.80	1400/1008	580/200	348/348	1100/1100
Pret vanzare (oferta/vanzare) (Eur)		1200 000	360000	85000	1100000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		845	717	221	1000

Raport de evaluare proprietate imobiliară TEREN – SC OIL TERMINAL SA
Evaluator – SC SALCONTA SRL Constanta

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii de piata		Nov.2009	Oct. 2009	Oct. 2009	Oct. 20000
Localizare	Constanta, langa gara de calatori	Constanta, Dacia	Constanta, Bratianu	Constanta, Zona industriala	Constanta, Bratianu
Tip constructie	P+1E	D+P+2E	P	P	P
Inaltime constructie (m)		30	6	4	6
Suprafata totala teren / Supraf. Curte (mp)		1420/1008	580	499	1945
Front stradal	444,39m	30 m	15 m	30 m	35 m
Utilitati	da	da	da	da	da

Tabel 3.5.3. Date de piață semnificative pentru locuinte rezidentiale vile

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp4	Comp 5
Pret (oferta/vanzare)(Eur)		240000	500000	225000	220000	130000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		800	1228	833	1100	590
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Conditii de piata		recente	recente	recente	recente	recente
Localizare	Constanta, langa gara de calatori	Constanta, Casa de cultura	Constanta, Central	Constanta, Tomis Nord	Constanta, Faleză Nord	Constanta Pod Butelii
Suprafata teren (mp)	383596,02	300	200	400	200	232
Front stradal	444,39m	12 m	22,54/9,39	16		
Tip constructie	da	Vila P+1E	Vila S+P+2E+M	P+1E	P+1E	P+1E
Suprafata desfasurata (mp)			407	270	200	220
Suprafata construita(mp)	110614,8		135	135	170	110
Utilitati/finisaje		lux	lux	lux		

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Unul dintre principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se ca cea mai competitiva si profitabila utilizare.

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

Studiind ofertele comparative pe piață s-a considerat CMBU a terenului construit/ocupat nu este cea actuală de spatii de depozitare (rezervoare) produse petroliere, pentru ca activitatea de export/ import pacura, produs depozitat si vehiculat prin SP Nord II, s-a diminuat mult, datorita inlocuirii pacurii cu gaz metan la CET-uri. SP Nord este scos din functiune si se afla in conservare din 2003. S-a incercat schimbarea destinatiei rezervoarlor de la depozitare pacura la depozitare de ingrasaminte chimice lichide, urean, dar nu s-a realizat din cauza diminuarii exportului de urea si a distantei mari între SP Nord si Danele de incarcare. Pentru necesitatile de export urean sunt suficiente capacitatile din SP Port. In prezent sunt inchiriate terenuri, capacitate de depozitare in depozitul II B si constructii pentru locuinte. Capacitatea de depozitare inchiriată este de cca. 15 000 mc din capacitatea de depozitare a SP Nord de 140 000 mc (10.71%) .Teren inchiriat 6945 mp din 384504,47 mp (1.8%).

In lucrarea de fata evaluarea se efectueaza in ipoteza ca cea mai buna utilizare a proprietatii.CMBU este cea determinata la pct. 4.2. pornind de la doua utilizari ipotetice:

1. teren liber pentru constructii de tip hala inchisa pentru spatiu de depozitare marfuri sau mica industrie;
2. teren liber pentru constructie locuinte rezidentiale tip vila, si
3. utilizarea prezenta ,inchiriere spatii depozitare produse petroliere.

4.2. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Studiind ofertele comparative pe piață și ținând cont că este o zonă industrială intercalată și învecinată cu zone rezidențiale a localității Constanta, s-a pornit la determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber ținând seama de utilizările din zona și anume teren pentru construcții de locuințe rezidențiale tip vila P+1E și/ sau P+2E cu curte și construcții industriale tip hale.

Pentru conversia terenului construit în teren liber sunt necesare cheltuieli pentru:

1. curățirea rezervoarelor de slam (reziduuri petroliere), evacuare și neutralizare;
2. dezafectat rezervoare: spart ziduri de protecție și fundații rezervoare, taiat, transat și evacuat tabla rezervoare;
3. dezafectat conducte: dezgropat, taiat, transat și evacuat;
4. ecologizare prin evacuarea solului infestat cu hidrocarburi din zonele rețelelor de transport (conducte îngropate) și suprafețele construite cu rezervoare (s-a apreciat cca. ½ din aceste suprafețe contaminate pe adâncime de 2.5 m).

Estimarea cheltuielilor s-a făcut conform anexelor:

Anexa 1. Stabilirea cantitatilor de slam, tabla și moloz rezultate la dezafectare rezervoarelor

Anexa 2. Evaluarea cheltuielilor de dezafectare rezervoare, ziduri protecție și fundații rezervoare (fără taiere, transare și evacuare tabla metalică);

Anexa 3. Tehnologia și costul dezafectării conductelor cu forțe proprii ale societății (Secția Mecanică + utilaje închiriate)

Evaluarea costului pentru tăierea tablei rezervoarelor s-a făcut la un tarif de 230 lei/tona fier vechi.

Evaluarea veniturilor din valorificarea fierului vechi rezultat din conducte și rezervoare s-a făcut la prețul de 450 lei / tona, inclusiv transportul.

Rezultatele costurilor cu conversia terenului la teren liber sunt centralizate în tabelul 4.2.1.

Pentru stabilirea CMBU s-a folosit Evaluarea prin metoda tehnicilor reziduale.

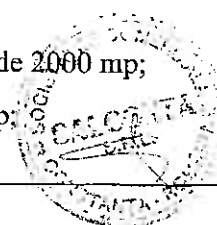
Metoda se bazează pe determinarea distinctă a ratelor de capitalizare pentru terenuri și construcții, a venitului distinct aferent exploatarei terenului și a construcțiilor, transformarea venitului aferent construcției în valoare prin intermediul ratei de capitalizare a construcțiilor.

S-au făcut următoarele presupuneri:

Pe teren se va executa următoarele construcții ipotetice:

1. 182 hale închise pentru depozitare de 1500mp, fiecare pe un lot de teren de 2000 mp;

-proprietatea s-ar putea închiria ca spațiu de depozitare cu 3 Euro/mp;



-grad de ocupare de 100%

-rata de capitalizare pentru intreaga proprietate este de 6% obtinuta prin calcul invers;

-rata de capitalizare pentru constructie – spatiu depozitare este de 6%.

2. 545 vile P+1E, Sc = 100 mp, Sd = 200 mp, fiecare pe un lot de teren de 500 mp;

-proprietatea s-ar putea inchiria ca spatiu de depozitare cu 5 Euro/mp;

-grad de ocupare de 100%

-rata de capitalizare pentru intreaga proprietate este de 9% obtinuta prin calcul invers;

Rata de capitalizare pentru teren liber este de 5%.

Tabel 4.2. Determinarea CMBU prin metoda tehnicii reziduale

Nr. Crt.	Specificatie	UM	Proprietate evaluata	Const. ipotetica hala	Const. ipotetica vila P+1E
Venit chirie spatiu de depozitare actual, depozit hala, rezidential					
1.	Suprafata utila	mp	383596,02	205500	109000
2.	Chiria lunara	Eur/mp	0,9	3	5
3.	Venit brut potential	Eur	346315,5	7398000	6540000
4.	Grad de neocupare	%	88	0	0
5.	Venit brut efectiv	Eur	41557,86	7398000	6540000
Cheltuieli exploatare					
6.	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asig urari)	3%	1246,736	221940,000	196200,000
7.	Cheltuieli de intretinere si reparatii	5%	2077,893	369900,000	327000,000
8.	Marfuri si materii prime	0%	0%	0%	0%
9.	Management	2%	831,157	147960,000	130800,000
10.	Total cheltuieli de exploatare	Eur	4155,786	739800,000	654000,000
11.	Profit brut inchiriere	Eur	37402,074	6658200,000	5886000,000
12.	Profit net inchiriere	Eur	31417,742	5592888,000	4944240,000
13.	Rata de capitalizare	%	5%	6%	6%
14.	Valoarea proprietatii	Eur	628354,843	93214800,000	82404000,000
15.	Valoarea estimata a proprietatii	RON	2700543,445	400618567,440	354155911,200
16.	Suprafata desfasurata	mp	384795,000	384795,000	273000,000
17.	Valoarea proprietatii	Euro/mp	1,633	242,245	1297,274
18.	Valoarea estimata	RON/mp	7,018	1041,122	5575,426
Cost conversie					
	Eliberare si ecologizare teren	Euro		-2237579,370	-2237579,370
	Eliberare si ecologizare teren	Eur/mp		-5,815	-5,815



Raport de evaluare proprietate imobiliară TEREN – SC OIL TERMINAL SA
Evaluator – SC SALCONTA SRL Constanta

19	Valorificare fier vechi	Euro		663723,000	663723,000
20	Valorificare fier vechi	Eur/mp		1,729	3,230
	Valoarea proprietatii	Euro		91640943,630	80830143,630
21	Valoarea proprietatii	Euro/mp		238,155	210,060
22	Valoarea proprietatii	Eei/mp		1023,544	902,797
Constructie ipotetica-spatiu de depozitare					
19.	Valoarea constructiei	Euro		65760000	74120000
20.	Rata de capitalizare pt. constructie	%		6,00%	4,00%
21.	Venit anual aferent constructiei	Euro		3945600	2964800
Teren					
22.	Venit teren/an	Euro		1647288	1979440
23.	Rata de capitalizare pt. teren liber	%		5%	5%
24.	Valoare teren	Euro		32945760	39588800
25.	Valoare teren	RON		141594287,3	170144744,6
26.	Suprafata terenului	mp		383596,02	383596,02
27.	Valoare unitara teren	Euro/mp		85,8499	103,1603
28.	Valoare teren	RON/mp		368,9657	436,205

curs BNR
22.02.2011

4,2350 LEI/EUR

	Const. ipotetic a hala	Const. ipotetica vila P+1E
Suprafata costruita mp	1500x182 hale = 273 000	500 x 545 vila(P+1) = 273 000
Tarif unitar constr. Eur/mp	320	680



4.3. Evaluarea terenului

4.3.1. Metoda comparației directe de piață

Această metodă se bazează pe tranzacțiile cu terenuri similare anterioare și corectarea acestor valori pentru a le aduce la caracteristicile proprietății evaluate. Preturile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri a elementelor de comparație, care au consecința și influențează valoarea.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare (motivația vânzării);
- condiții ale pieței (data vânzării);
- restricții legale;
- localizare/zonare/orientare;
- caracteristici fizice;
- caracteristici economice;
- utilități disponibile, inclusiv drumuri de acces;
- utilizare.

Criteriu de comparație utilizat: pret/unitatea de măsură (eur/mp).

Tipuri de corecții folosite:

-corecții absolute-determinate în unități monetare (EUR) cu care se ajustează pretul comparabilei în plus sau minus;

-corecții procentuale în % din pretul comparabilei cu care se ajustează pretul în plus sau minus obținând pretul corectat.

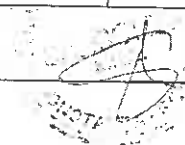
Tehnicile abordate în lucrare sunt: analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative/analiza clasamentului.

Rezultatele și aplicarea metodei sunt prezentate în tabelul 4.3.1. ce urmează:



Tabel 4.3.1. Evaluarea proprietatii prin metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp.4	Comp.5
Suprafata (mp)	383596,02	1520	32000	20000	10000	20000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		120	190	13	330	130
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		120	190	13	85	100
Conditii de finantare	propus cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		120	190	13	85	100
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-12	-19	-1,3	-12,75	-10
Pret corectat		108	171	11,7	72,25	90
Conditii ale pietei	curente	recent	recent	recent	recent	recent
Valoarea corectiei (%p)		0	0	0	0	0
Pret corectat		108	171	11,7	72,25	90
Localizare/adresa	Constanta, langa gara de calatori	Constanta, Aurel Vlaicu	Constanta, Mamaia Nord	Constanta, zona industriala	Constanta, Falez nord	Constanta, Mamaia Nord
Ccorectie procentuala (%)		-20%	15%	5%	20%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-22	26	1	14	0
Pret corectat		86	197	12	87	90
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ccorectie procentuala (%)		3%	3%	3%	3%	3%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3	6	0	3	3
Pret corectat		89	203	13	89	93
Cnstructii pe teren*	Constructii	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara



Raport de evaluare proprietate imobiliară TEREN – SC OIL TERMINAL SA
Evaluator – SC SALCONTA SRL Constanta

	industriale	constructii	constructii	constru ctii	constru ctii	constructii
Ccorectie procentuala (%)						
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4,09	4,09	4,09	4,09	4,09
Pret corectat		93,08	206,64	16,74	93,39	96,79
Topografie	inclinat spre E	orizontal	orizontal	orizonta l	orizontal	inclinat
Valoarea corectiei (%)		2%	2%	2%	2%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,86	4,13	0,33	1,87	0,00
Pret corectat		94,94	210,77	17,08	95,26	96,79
Amenajare teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		94,94	210,77	17,08	95,26	96,79
Utilitati	da	in zona	da	da	in zona	da
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		94,94	210,77	17,08	95,26	96,79
Suprafata	384795	1520	500	1151	1000	2000
Corectie procentuala(%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		94,94	210,77	17,08	95,26	96,79
Acces la sosea	da	da	da	da	da	da
Corectie procentuala(%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		94,94	210,77	17,08	95,26	96,79
Poluare **	da	nu	nu	nu	nu	nu
Valoare depoluare (Eur/mp)		-3,3209	-3,3209	-3,3209	-3,3209	-3,3209
Pret corectat		91,62	207,45	13,76	91,94	93,47
Total corectie neta		-28,38	17,45	0,76	6,94	-6,53
Corectie neta%		-23,65	9,18	5,83	2,10	-5,02
Total corectie bruta		237,00	32,25	52,18	33,66	10,32
Corectie bruta %		197,50	16,97	401,38	10,20	7,94
Valoarea estimata	rotund	93	EUR/mp			



Valoare teren (Euro)	35674425,866
Valoare teren (Lei)	151081210,45

1Euro 4,2350 Lei

Evaluarea prin metoda comparației de piață duce la o valoare rotunjită a terenului de 93 EUR/mp, respectiv, rotunjit **35 674 000 EUR** echivalent a **151 081 000 RON** total proprietate, fără TVA, la cursul BNR din 22.02.2011 de 4,2350 lei/Eur .

Dintre cele cinci proprietati (terenuri) se alege proprietatea Comparabila 5 care inregistreaza valoarea totala bruta a corectiilor cea mai mica, respectiv 10,32.

În concluzie, prin aplicarea acestei abordari prin metoda comparatiei directe se estimeaza ca valoarea unitara a terenului este de 93EUR/ mp., iar valoarea de piata rotunjită a terenului in suprafata de 383596,02 mp este de :

35 674 000 EUR echivalent a **151 081 000 RON**,
la cursul leu/EUR al BNR din 22.02.2011.

4.3.2. Metoda extractiei

Metoda extractiei este o alta tehnica indirecta de comparatie in care, valoarea terenului se determina prin diferenta dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile si valoarea amenajarilor terenului si construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Aceasta tehnica se foloseste frecvent pentru evaluarea terenului din mediul rural, deoarece contributia cladirilor in valoarea totala in general este redusa si usor de identificat.

La un cost de constructie de 680 Euro/mp suprafata desfasurata rezulta o valoare a constructiei de 18 564 000 Euro, si prin diferenta pentru teren valoarea de 63 840 000 Euro. Aceasta metoda este prezentata in Tabelul 4.3.2.:

Tabel 4.3.2. Evaluarea terenului prin metoda extractiei

Construcție	Suprafata		Val. Proprietate		Pret/mp Constructie		Val. constructiei		Pret/mp teren		Valoare teren	
	Teren mp	Constr. mp	Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei
Spatiu Depozitare	383596,02	27300	82404000	354155911	680	2923	18564000	79784359	165,91	702,63	63670000	269642450

In concluzie, prin aplicarea acestei abordari prin metoda extractiei se estimeaza ca valoarea unitara a terenului este de 166 EUR/ mp., iar valoarea rotunjită a terenului in suprafata de 383596,02 mp este de :

63 670 000 EUR echivalent a **269 642 000 LEI**,
la cursul leu/EUR al BNR din 22.02.2011 de 4,2350.

