

B72 9/17.01.2022

OIL TERMINAL S.A.	
CONSTANTA-ROMANIA	
INTRARE	Nr. 523
IESIRE	
Zi 17	Luna 01 2022



# RAPORT DE EXPERTIZĂ

privind majorarea capitalului social al societății OIL TERMINAL S.A.

155/2021

Raport nr. 155 - Majorare capital social Oil Terminal SA

[www.mapps.ro](http://www.mapps.ro)

## CUPRINS

1.	Rezumatul lucrării .....	3
2.	Termenii de referință ai lucrării .....	8
a)	Identificarea evaluatorului .....	8
b)	Identificarea clientului.....	9
c)	Scopul evaluării .....	9
d)	Identificarea subiectului evaluării .....	9
e)	Tipul valorii .....	9
f)	Data evaluării.....	10
g)	Documentarea pentru efectuarea evaluării.....	10
h)	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	10
i)	Ipoteze și ipoteze speciale .....	10
j)	Declararea conformității cu Standardele ANEVAR.....	13
k)	Raportare.....	13
l)	Condiții referitoare la utilizarea raportului (restricții de utilizare) .....	14
3.	Prezentarea datelor .....	15
a)	Prezentarea obiectului evaluării .....	15
4.	Abordarea în evaluare și rezultatul evaluării.....	19
5.	Anexele raportului .....	22

## 1. Rezumatul lucrării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de societatea Mapps Master Appraisal SRL, membru corporativ ANEVAR cu numărul de înregistrare 0464, ca urmare a rezoluției nr 16280 în dosarul nr.60751/06.07.2020 pronunțată în ședința din 07.07.2020 pronunțată de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța în scopul majorării capitalului social al societății OIL TERMINAL SA cu sediul în str. Caraiman nr. 2, identificată prin J13/512/1991, cod fiscal R02410163.

Prezentul raport de evaluare se referă la:

- evaluarea următoarelor terenuri, care se află în proprietatea OIL TERMINAL S.A.:

\* teren în suprafața de 254.261 ,325 mp, situat în județul Constanta, strada Caraiman nr. 2, înscris în CF nr. 215416, cu număr cadastral 215416, conform certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11703/02.02.2011, și

\* teren în suprafața de 129.334,70 mp situat în județul Constanta, strada Caraiman nr. 2, înscris în CF nr. 215382, cu număr cadastral 215382, conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 11704/02.02.2011.

-numărul de acțiuni nominative care se vor emite în formă dematerializată, fără prima de emisiune, în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 51 și 52 din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;

-valoarea aportului în numerar precum și la numărul de acțiuni nominative care se vor emite în forma dematerializată, în conformitate cu dispozițiilor art. 12 alin 5<sup>1</sup> și 5<sup>2</sup> din Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aferente aportului în natură și valoarea nominală a unei acțiuni, acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL S.A.;

- valoarea aportului în numerar precum și numărul de acțiuni nominative care se vor emite în forma dematerializată, fără prima de emisiune în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 51 și 52 din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aferente aportului și valoarea nominală a unei acțiuni, acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL S.A.

Scopul evaluării îl reprezintă majorarea capitalului social al OIL TERMINAL S.A., cu valoarea terenurilor prezentate anterior.

În conformitate cu cerințele de raportare din SEV 103 stabilite împreună cu clientul, lucrarea a fost structurată după cum urmează:

1. Termenii de referință ai evaluării
2. Prezentarea și analiza datelor
3. Abordarea în evaluare și raționamentul
4. Anexe

În urma aplicării metodologiei în vigoare, evaluatorul a obținut valoarea totală de 228.300.028,20 lei, defalcat pe cele două terenuri după cum urmează:

Nr. Crt.	Denumire Teren	Titlu Proprietate	Suprafata din Titlu de Proprietate (Mp)	Valoarea Terenurilor pentru Majorarea Capitalului Social
1	TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11703/02.02.2011	254.261,325	151.325.519,26 lei
2	TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70	76.974.508,94 lei
<b>TOTAL</b>			<b>383.596,025</b>	<b>228.300.028,20 lei</b>

**Numărul de acțiuni nominative care se vor emite în formă dematerializată, fără prima de emisiune, în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 5<sup>1</sup> și 5<sup>2</sup> din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aferente aportului în natura este de 2.283.000.282 la valoarea nominală a unei acțiuni de 0,1 lei.**

Valoarea aportului în numerar precum și numărul de acțiuni nominative care se vor emite în forma dematerializată, fără prima de emisiune în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 5<sup>1</sup> și 5<sup>2</sup> din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aferente aportului și valoarea nominală a unei acțiuni, acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL S.A. sunt:

<b>Valoarea aportului în numerar aferentă acțiunilor oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință</b>	<b>154.610.814,80 lei</b>
<b>Numărul de acțiuni nominative care se vor emite în forma dematerializată, fără prima de emisiune oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință</b>	<b>1.546.108.148</b>

Rata de subscriere a unei acțiuni noi ( pentru a calcula numărul de acțiuni cu drept de preferință pentru acțiunile deținute de fiecare acționar, astfel : numărul de acțiuni deținute inițial x rata de subscriere = numărul de acțiuni cu drept de preferință, rotunjit în plus sau în minus pentru a rezulta un număr întreg)	6,574363900926190
Valoarea nominală a unei acțiuni	0,1 lei/acțiune

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

Opiniile și estimările exprimate în acest raport reprezintă cel mai bun raționament al nostru, bazat pe informațiile culese din piață valabile la data evaluării dar care nu trebuie să fie interpretat ca un sfat sau recomandare de acțiune.

Evaluatorul a primit de la client documentele care atestă dreptul de proprietate asupra terenurilor însă opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca o opinie legală, deoarece evaluatorul nu are competențe în acest sens.

Deoarece evaluarea s-a realizat prin metoda indexării, în conformitate cu metodologia aplicată nu s-au efectuat inspecții ale terenurilor supuse evaluării. Prezentul raport de evaluare este o deviere de la standardele de evaluare deoarece estimează valoarea terenurilor prin indexare, în baza articolului art. 6, alin. (3) din HG 834/1991, respectiv :

*Art. 6*

(1) *Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(2) *Rapoartele de evaluare prevăzute la alin. (1) se anexează la documentațiile înaintate autorității publice de resort, în scopul eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză.*

*(3) Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicele de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

**MAPPS MASTER APPRAISAL**

Membru corporativ ANEVAR

## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorii au aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorii posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Evaluatorii nu se încadrează în prevederile art. 39 din legea 31/1991, respectiv:

- nu suntem rudele sau afinii până la gradul al IV-lea inclusiv ori soții aceluia care au constituit aporturi în natură sau ai fondatorilor;
- nu primim, sub nici o formă, pentru funcțiile pe care le îndeplinim, altele decât aceea de expert, un salariu ori o remunerație de la fondatori sau de la cei care au constituit aporturi în natură;
- nu ne aflăm în situația în care, ca urmare a relațiilor de afaceri, de muncă sau de familie, să ne lipsească independentă pentru a realiza o evaluarea aporturilor în natură, potrivit normelor speciale care reglementează profesia.

Raportul a fost întocmit de următorii experți / evaluatori:

- Nistor Mandache Mariana  
MRICS, REV, MAA-EI, MAA-EPI, EBM, nr.legitimăție 17813  
expert tehnic judiciar, număr autorizație 41518072014, seria 670714103313062014,
- Alexandru Debrezeni  
membru titular ANEVAR, specializările EI,EPI, nr.legitimăție 12034
- Enache Anamaria Estella,  
membru titular ANEVAR, specializările EI,EPI,EBM, nr.legitimăție 12436  
membru CFCGAR, expert contabil, nr.legitimăție 24369



## 2. Termenii de referință ai lucrării

### a) Identificarea evaluatorului

EVALUATOR este societatea MAPPS-MASTER APPRAISAL SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0464, cu sediul în București, Str. Grigore Alexandrescu nr. 83, sectorul 1, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Municipiului București sub nr. J40/7308/2004, CIF 16400917, mobil 0726.166.047, telefon: 021.210.21.18, email: office@mapps.ro, legal reprezentată de Nistor Mandache Mariana, în calitate de administrator.

Evaluatorul :

- poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială,
- nu are nici o legătură și/sau implicare importantă cu subiectul evaluării și/sau partea care a comandat evaluarea
- este competent să efectueze evaluarea.

MAPPS MASTER APPRAISAL SRL nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea pentru care a fost realizat raportul de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Echipele de evaluatori care a realizat această lucrare este formată din :

- Nistor Mandache Mariana,
  - membru titular ANEVAR cu numărul de legitimație 17813, specializările MAA-EI, MAA-EPI, EBM
  - expert tehnic judiciar, număr autorizație 41518072014, seria 670714103313062014,
- Alexandru Debrezeni
  - membru titular ANEVAR cu numărul de legitimație 12034, specializările EI, EPI
- Enache Anamaria Estella,
  - membru titular ANEVAR cu numărul de legitimație 12436, specializările EI, EPI, EBM
  - membru CECCAR , expert contabil, număr legitimație 24369.

## b) Identificarea clientului

### Identificarea clientului

Prezentul raport a fost întocmit ca urmare a rezoluției nr 16280 în dosarul nr.60751/06.07.2020 pronunțată în ședința din 07.07.2020 pronunțată de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța , în scopul majorării capitalului social al societății OIL TERMINAL S.A., cu sediul în Municipiul Constanța, Str. CARAIMAN, Nr. 2, Judet Constanța.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor : OIL TERMINAL S.A. în procesul de majorare a capitalului social.

## c) Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă majorarea capitalului social al OIL TERMINAL S.A., cu valoarea terenurilor pentru care s-au eliberat certificatele de atestare a dreptul de proprietate MO3 nr. 11703/02.02.2011 și MO3 nr. 11704/02.02.2011, în conformitate cu prevederile art. 6, alin. (3) din HG 834/1991.

## d) Identificarea subiectului evaluării

Lista cu terenuri a fost pusă la dispoziție de client.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de OIL TERMINAL SA asupra celor 2 de terenuri asupra cărora deține Certificate de atestare a dreptului de proprietate .

DENUMIRE TEREN	TITLU PROPRIETATE	SUPRAFATA (MP)
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11703/02.02.2011	254.261,325
TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70
<b>TOTAL</b>		<b>383.596,025</b>

## e) Tipul valorii

Valoarea calculată este în conformitate cu alin. (3), art. 6 din HG 834/1991 prin actualizarea valorii terenurilor din anexele de la CADP-uri cu indicele de inflație.

f) Data evaluării

- Data evaluării: 27 decembrie 2021;
- Data întocmirii raportului: 27 decembrie 2021.

g) Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea elaborării raportului de evaluare evaluatorul:

- A studiat certificatele de atestare a dreptului de proprietate (CADP-urile), documentațiile cadastrale, planuri incinte, etc. ale celor 2 terenuri, puse la dispoziție de OIL TERMINAL SA.

h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Date și informații primite de la client;
  - Certificatele de atestare a drepturilor de proprietate MO3 nr. 11703/02.02.2011 și MO3 nr. 11704/02.02.2011
  - Raportul de evaluare Fn / Teren SP Nord II, iunie 2010, întocmit de Salcota SRL în vederea emiterii titlurilor de proprietate
  - Registrul consolidat al acționarilor OIL TERMINAL SA la data de 17.12.2021
- Informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- Raport informații ONRC nr. 2481084/27.12.2021
- Reviste și publicații de specialitate.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

- Proprietățile au fost evaluate în ipoteza liber de sarcini, de datorii, fără a se ține cont de servituți și de litigiile în curs. Documentele referitoare la aceste aspecte nu au fost consultate.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea

astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.

- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă și având un titlu de proprietate valid.
- Toate informațiile furnizate de beneficiar, reprezentanții beneficiarului și persoanele care au fost desemnate să se ocupe de contract au fost considerate de evaluator exacte și corecte. Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigații pentru a verifica datele din documentele furnizate de beneficiar.
- Beneficiarul este responsabil pentru corectitudinea înregistrărilor contabile prezentate evaluatorului și pentru întocmirea situațiilor financiar-contabile. Evaluatorul a considerat informațiile primite referitoare la activitatea societății complete și corecte.
- Evaluatorul a identificat informațiile necesare pentru efectuarea evaluării, documentarea cuprinzând, fără a fi exhaustiv: discuții cu reprezentanții beneficiarului, discuții cu personalul angajat în funcții de decizie și execuție din cadrul societății, inspecția activelor. Situațiile prezentate de către societate evaluatorului au fost considerate corecte și complete.
- Evaluatorul a presupus că societatea respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- Se presupune ca utilizarea terenului și îmbunătățirile aduse se înscriu în limitele cadastrale ale proprietății descrise și că nu există niciun fel de încălcare a dreptului de trecere sau alte restricții de utilizare, cu excepția celor menționate în raport.
- Evaluatorul nu efectuează măsurători ale terenului. Evaluatorul se bazează pe suprafețele oferite de către sursele menționate în raport.
- Proprietatea analizată a fost evaluată considerând ca este și va rămâne în proprietatea și responsabilitatea unei structuri de conducere și administrare competentă.

- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat nici un fel de studiu asupra structurii solului și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Nici o responsabilitate nu este asumată de evaluator pentru faptul că nu se cunoaște structura solului.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase pot afecta substanțial valoarea proprietății. În fundamentarea valorilor evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Activitatea de evaluare implică limitări inerente deoarece se efectuează pe baza informațiilor primite de la beneficiar și, în consecință, pot exista erori sau nereguli care să nu fie detectate.
- Activele sunt evaluate în ipoteza continuării activității OIL TERMINAL SA.
- Desenele, schițele și imaginile din acest raport au fost incluse în lucrare doar pentru a permite utilizatorului o mai bună vizualizare a proprietății.
- Aceasta evaluare poate fi utilizată exclusiv în întregime; nicio parte nu poate fi folosită fără raportul de evaluare integral.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

## j) Declararea conformității cu Standardele ANEVAR

**Prezenta lucrare reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, deoarece valoarea a fost calculată de către evaluator în baza articolului 6, HG 834/1991.**

*(1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*(2) Rapoartele de evaluare prevăzute la alin. (1) se anexează la documentațiile înaintate autorității publice de resort, în scopul eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză.*

***(3) Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicele de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.***

## k) Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103), respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la modalitățile, abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare) respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici toate fișele de calcul, analizele de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al

evaluatoarei care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

- Evaluatoarei a respectat următorului format al raportului de evaluare agreat cu clientul:
  - Se va întocmi un singur raport de evaluare care va cuprinde lista cu valorile terenurilor
  - Raportul va prezenta metodele de evaluare și raționamentul folosit de evaluator
  - Evaluatoarei va estima valoarea de piață pentru fiecare teren (CADP) așa cum a fost solicitat de către client, în baza datelor și informațiilor furnizate de către acesta.
  - Pentru fiecare număr de inventar se vor regăsi în anexele raportului:
    - fișa de prezentare a terenului

#### I) Condiții referitoare la utilizarea raportului (restricții de utilizare)

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatoarei, Mapps Master Appraisal SRL.

Persoana care primește o copie raportului de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

Raportul poate fi utilizat de către client și beneficiar doar în scopul pentru care a fost elaborat, respectiv majorarea capitalului social cu valoarea terenurilor.

Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Utilizatorului. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

### 3. Prezentarea datelor

#### a) Prezentarea obiectului evaluării

Obiectul evaluării este format din 2 active de natura terenurilor pentru care OIL TERMINAL S.A. are obținute CADP<sup>1</sup>-uri.

Număr inventar / Cont contabil	Denumire	Titlu de proprietate	Adresa	Nr. cadastral - observatii	Descriere	Suprafata
2111.04	TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11703/02.02.2011	Constanta, Str. Caraiman nr.2, SP II Nord-corp A	Nr.cadastral : 215416	Teren intravilan	254,261.33
2111.05	TEREN DEPOZIT NORD II	MO3 nr. 11704/02.02.2011	Constanta, Str. Caraiman nr.2	Nr.cadastral : 215382	Teren intravilan	129,334.70

Documentul care atestă proprietatea asupra terenurilor este Certificatul de Atestare a Drepturilor de Proprietate (termenul prescurtat utilizat in lucrare -CADP). Terenurile care fac obiectul raportului sunt prezentate succint mai jos:

#### CF 215416



<sup>1</sup> Certificate De Atestare A Drepturilor De Proprietate

**CF 215382**



Teren deținut cu titlul de proprietate M03 nr. 11703/02.02.2011

- Adresa : Constanta, Str. Caraiman nr. 2 (Depozit Nord), teren intravilan împrejmuit cu gard de beton și/sau sarma ghimpată, suprafața de 254.261,325 mp.
- Zona UTR 7, delimitată la Nord de Bd. I. C. Brătianu, la Vest de str. Cumpenei si Bd. Aurel Vlaicu, str. Caraiman la Sud, iar la Est de Calea Ferata si str. Th. Burada.

- zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante), locuințe cu partiu obișnuit și cu partiu special pt. profesii liberare, parcaje la subsol și supraetajate,
- subzonă mixtă ZRCM 1 –cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu.
- Zona din cadrul UTR 7 în care se află terenul are ca barieră artificială la Nord, Sud, și Vest calea ferată.
- Accesul la teren se poate face din strada Cumpenei traversând calea ferată prin strada Justiției, asfaltată, sau dinspre șoseaua Mangaliei printr-un pasaj sub calea ferată și apoi printr-o străzi secundare neasfaltate. Terenul are acces la calea ferată.
- Utilizarea terenurilor în vecinătate: preponderent industrial/comercial cu depozite, sedii de firme și izolat rezidențial cu regim de înălțime P/P+2E.
- POT : maxim 75%
- CUT : maxim 3
- Utilități: zona dispune de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale.

#### Terenul deținut cu titlu de proprietate MO3 nr.11704/02.02.2011

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție de societate nr. 38 / 05.01.2012, are destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:

- Adresa : Constanta, Str. Caraiman nr. 2 (Depozit Nord), teren intravilan împrejmuit cu gard de beton și/sau sarma ghimpată, suprafața de 129.334,70 mp.
- Zona UTR 7, delimitată la Nord de Bdul. I. C. Bratianu, la Vest de str. Cumpenei și Bdul. Aurel Vlaicu, str. Caraiman la Sud, iar la Est de Calea Ferata și str. Th. Burada.
- zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante), locuințe cu partiu obișnuit și cu partiu special pt. profesii liberare, parcaje la subsol și supraetajate, ZRCM 1 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu.
- Zona din cadrul UTR 7 în care se află terenul are ca barieră artificială la Nord, Sud, și Vest calea ferată.
- Accesul la teren se poate face din strada Cumpenei traversând calea ferată prin strada Justiției, asfaltată. Terenul are acces la calea ferată.

- Utilizare actuală: în conservare, terenul nu mai este utilizat în activitatea principală a societății
- Utilizarea terenurilor în vecinătate: preponderent industrial/comercial cu depozite, sedii de firme și izolat rezidențial cu regim de înălțime P/P+2E.
- Zone protejate : NU
- Interdicții de construire : NU
- Regimul tehnic:
- POT : maxim 75%
- CUT : maxim 3
- Utilități: zona dispune de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

#### 4. Abordarea în evaluare și rezultatul evaluării

##### 4.1 Modalitatea de calcul a valorii terenurilor este următoarea:

1. valoarea estimată a fost calculată în conformitate cu alin. (3), art. 6 din HG 834/1991 prin actualizarea cu indicele de inflație până la data evaluării.

Modalitatea de calcul :

- a fost indexată valoarea unitară în lei din Raport de evaluare Teren SP Nord II, iunie 2010, întocmit de Salcota SRL fiind obținută valoarea unitară în lei indexată în baza art. 6 alin 3 legea 834/1991.
- Valoarea unitară obținută a fost înmulțită cu suprafața terenului.

Denumire Teren	Titlu Proprietate	Suprafata* (Mp)	Valoare Unitara Raport 2010 (lei/mp)	Data Evaluării 2010**	Indice Utilizat	Valoare Unitara Indexată (lei)	Valoarea Pentru Majorare Capital Social (lei)
<b>TEREN DEPOZIT NORD II</b>	MO3 nr. 11703/02.02.2011	<b>254.261,325</b>	426,33	25.06.2010	1,396	<b>595,16</b>	<b>151.325.519,26</b>
<b>TEREN DEPOZIT NORD II</b>	MO3 nr. 11704/02.02.2011	129.334,70	426,33	25.06.2010	1,396	<b>595,16</b>	<b>76.974.508,94</b>
<b>TOTAL</b>		<b>383.596,025</b>	<b>426,33</b>				<b>228.300.028,20</b>

\*In raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Salcota SRL este evaluată suprafața totală de teren de 384.504,47 mp, față de suprafață totală de 383.596,03 mp conform CADP și extraselor CF de informare aferente terenurilor cu numerele cadastrale 215382 și 215416 anexate.

##### 4.2 Numărul de acțiuni nominative care se vor emite în formă dematerializată, fără prima de emisiune, în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 5<sup>1</sup> și 5<sup>2</sup> din *Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării*, cu modificările și completările ulterioare

Conform art.12 alin (5) din Legea nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, capitalul social al societății se majorează de drept cu valoarea terenurilor, care este considerată aport în natură al statului, în schimbul căreia se vor emite acțiuni suplimentare ce vor reveni de drept statului prin Ministerul Energiei. Astfel, numărul de acțiuni care se emit de OIL TERMINAL SA și care este considerat aport în natură al statului prin Ministerul Energiei este de 2.283.000.282, la valoarea unitară nominală de 0,1 lei, majorarea capitalului social fiind în valoare de 228.300.028,20 lei, fără adăugarea unei prime de emisiune, conform art.12 alin (51) din Legea nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare.

**4.3 Valoarea aportului în numerar precum și numărul de acțiuni nominative care se vor emite în forma dematerializată, fără prima de emisiune în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin 5<sup>1</sup> și 5<sup>2</sup> din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aferente aportului și valoarea nominală a unei acțiuni, acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL S.A.**

Numărul de acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL SA este stabilit astfel:

1. se calculează **rata de subscriere** după următorul algoritm: numărul de acțiuni care se emit de OIL TERMINAL SA și care este considerat aport în natură al statului prin Ministerul Energiei este de 2.283.000.282 împărțit la 347.257.973, care reprezintă numărul de acțiuni deținute de statul român prin Ministerul Energiei, conform Raport informații ONRC nr.2481084/27.12.2021.

**Rata de subscriere = 6,574363900926190**

2.se calculează **numărul de acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL SA** prin înmulțirea ratei de subscriere cu numărul de acțiuni deținute de acționarii listă, conform Raport informații ONRC nr.2481084/27.12.2021:

$6,574363900926190 \times 235.172.280 = \underline{\underline{1.546.108.148}}$

**Valoarea aportului în numerar aferent acțiunilor care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari** în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL S.A. este calculat prin aplicarea următorului algoritm :

Numărul de acțiuni care vor fi oferite spre subscriere celorlalți acționari în exercitarea dreptului de preferință, în vederea menținerii participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL SA de 1.546.108.148 înmulțit cu valoarea nominală a unei acțiuni de 0,1 lei = **154.610.814,80 lei**

Acționarii de tip listă vor putea să își exercite dreptul de preferință pentru un număr total de acțiuni de 1.546.108.148, având valoare totală a aportului în numerar de 154.610.814,80 lei, la un preț de subscriere nominal al unei acțiuni de 0,1 lei, fără adăugarea unei prime de emisiune, ținând cont de faptul că rata de subscriere este de 6,574363900926190; adică, fiecare acționar poate subscrie la fiecare acțiune deținută 6,574363900926190 acțiuni noi emise .Numărul convenit de acțiuni ce pot fi subscrise în baza drepturilor de preferință deținute se calculează prin înmulțirea ratei de

subscriere cu numărul de acțiuni deținute, iar rezultatul, în cazul în care nu este număr întreg, se rotunjește în plus sau în minus până la cel mai apropiat număr întreg. Detalierea numărului de acțiuni noi ce se pot aporta și a valorii de aport maxim pentru fiecare dintre asociații tip listă pentru menținerea participațiilor deținute în cadrul capitalului social al OIL TERMINAL SA este prezentată în format electronic, deoarece lista cuprinde un număr de 16.162 de acționari.

Conform art.12 alin (8) din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, *prețul de vânzare pentru acțiunile suplimentare provenite din majorarea capitalului social cu valoarea terenului, în situația exercitării dreptului de preferință, este egal cu valoarea nominală a acțiunilor, în cazul în care prețul pe acțiune plătit de cumpărător prin contractul inițial de privatizare este mai mare decât valoarea nominală a acțiunilor, sau este cel rezultat din negocierea directă dintre instituția publică implicată și cumpărător, în cazul în care prețul pe acțiune plătit de cumpărător prin contractul inițial de privatizare este mai mic decât valoarea nominală a acțiunilor. Plata acțiunilor se va realiza integral sau în rate. Transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor are loc în momentul plății integrale a prețului sau a avansului, după caz.*