

Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...

Nr.353/ 15.04.2022



OMV Petrom

Energia pentru o viață mai bună.

RAPORT DE EVALUARE A TERENURILOR

Servicii de actualizare a
valorii terenurilor,
pentru care societatea a
obținut certificate de
atestare a dreptului de
proprietate, în scopul
majorării capitalului
social

Client: OMV PETROM S.A.

— Aprilie 2022—

RAPORT DE EVALUARE

privind actualizarea valorii terenurilor pentru care OMV PETROM S.A. deține Certificat de Atestare a Dreptului de Proprietate, în scopul majorării capitalului social (conform legislației în vigoare)

Adresa client: str. Coralilor nr. 22, Petrom City, sector 1, București, cod poștal 013329

Client: OMV PETROM S.A.

Utilizatori desemnați: OMV PETROM S.A.,

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor OMV Petrom S.A. și acționarii OMV PETROM S.A.,

Oficiul Registrului Comerțului (ORC),

Bursa de Valori București (BVB)

Bursa de Valori Londra (LSE) și

Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF)

Autoritatea de Supraveghere Financiară (FCA) UK

CUPRINS

1. Termenii de referință	10
1.1. Evaluatorul	10
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării	12
1.3. Identificarea activului supus evaluării	12
1.4. Tipul valorii și data evaluării	15
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	23
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	23
1.7. Ipoteze și ipoteze speciale	24
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	25
1.9. Declararea conformității evaluării cu actele normative în vigoare	26
1.10. Descrierea raportului	27
2. Prezentarea datelor	28
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietăților subiect	28
3. Analiza pieței imobiliare specifice	42
4. Evaluarea	43
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	49
5.1. Sinteza rezultatelor	49
5.2. Anexa – Rezultatele evaluării	51

Rezumat – fapte, ipoteze speciale semnificative, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu Caietul de sarcini nr. WS514780777 emis de OMV Petrom S.A., cu contractul de prestări servicii evaluare nr. 99008997/ 23.03.2021 și cu datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare (denumit în continuare Raport de evaluare) se adresează exclusiv OMV PETROM S.A. în calitate de client și utilizatorilor desemnați în Termenii de Referință; evaluarea s-a realizat în scopul actualizării valorii terenurilor pentru care societatea a obținut Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate, și care sunt în scopul majorării capitalului social.

Prezentul Raport de Evaluare privind actualizarea valorii terenurilor pentru care Compania deține Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate (CADP), pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, este redactat în conformitate cu actele normative în vigoare:

- HG nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- Criteriile nr. 2665/1C/311 din 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Legea nr. 555/2004 privind unele măsuri pentru privatizarea Societății Naționale a Petrolului "Petrom" - S.A. București;
- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 88 din 23 decembrie 1997 privind privatizarea societăților comerciale;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
- OG nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Luând în considerare legislația specială în baza căreia se realizează actualizarea valorilor terenurilor și operațiunile ulterioare, abordările, tehnicile și estimările depășesc cadrul definit de Standardele de Evaluare a Bunurilor privind evaluarea terenurilor. În Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 100 – Cadrul general, paragraf 60. *Devierile de la standarde*, se menționează : “60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV”. Prin urmare, a fost necesară devierea de la Standardele de Evaluare, în interpretarea evaluatorului, prin actualizarea valorilor terenurilor prin indexare cu inflația în conformitate cu HG 834/1991.

Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

În cele ce urmează este expusă situația CADP-urilor, cu modificările survenite pe perioada misiunii de evaluare.

Situație inițială CADP-uri

Prezenta evaluare se referă la CADP-urile menționate în Anexa Caietului de sarcini nr. WS514780777, emis de OMV Petrom SA și completările ulterioare, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social. Menționăm faptul că fiecare CADP este compus din una sau mai multe parcele. Mai jos este o sumarizare a CADP-urilor ce fac obiectul evaluării:

Județ	Număr CADP-uri	Număr parcele	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri
Arad	282	282	54,47 ha	2.244.174,00 lei
Arges	87	727	126,88 ha	4.636.441,33 lei
Bacau	89	1.420	278,51 ha	6.171.840,72 lei
Bihor	22	67	13,02 ha	394.896,14 lei
Braila	4	20	2,26 ha	60.783,00 lei
Buzau	461	461	94,00 ha	12.623.471,52 lei
Constanta	1	1	6,05 ha	6.282.655,00 lei
Dambovita	74	1.467	277,63 ha	8.194.037,43 lei
Dolj	14	20	13,20 ha	10.387.766,62 lei
Galati	3	8	0,76 ha	27.397,00 lei
Giurgiu	104	530	80,89 ha	5.494.728,77 lei
Gorj	301	302	79,83 ha	5.375.860,59 lei
Ialomita	9	9	3,35 ha	288.710,00 lei
Ilfov	16	16	2,04 ha	1.810.893,00 lei
Neamt	13	117	24,82 ha	449.341,75 lei
Olt	4	199	65,22 ha	1.469.095,43 lei
Prahova	380	440	77,01 ha	13.468.872,81 lei
Salaj	1	1	0,03 ha	800,00 lei
Satu Mare	8	64	11,19 ha	297.598,59 lei
Teleorman	68	963	159,32 ha	3.662.028,99 lei
Timis	2	60	11,34 ha	99.510,15 lei
Valcea	1	1	0,04 ha	696,43 lei
TOTAL	1.944	7.175	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei

Modificări suprafețe și valori CADP-uri

Pe parcursul misiunii de evaluare (până la data emiterii raportului), evaluatorul a primit informații și indicații cu privire la diverse situații, care au condus la diminuarea unor suprafețe relevante pentru majorarea capitalului social.

- a. Suprafețe diminuate, prin hotărâre judecătorească definitivă, din CADP neincluse în capitalul social

Conform documentelor transmise de către reprezentanții clientului, reiese că un număr de 8 (opt) parcele, aferente a 7 (șapte) CADP-uri au fost afectate prin sentințe judecătorești definitive.

O situație a acestora este expusă mai jos:

Drept proprietate reclamant	Număr CADP	Județ	Nume obiectiv	Suprafață care se diminuează din CADP prin sentință	Valoare CADP	Valoare care se diminuează din CADP
HG 1350/27.12.2001	M03 10162	Dambovită	Drum petrolier Aninoasa	1.304,00 mp	2.234,30 lei	1,71 lei/mp
Suprapunere terenuri. Intabulat drept proprietate in 29.01.2011	M03 10167	Dambovită	Cantina Valea Mare	4.085,00 mp	16.500,84 lei	2,94 lei/mp
Sentinta civila 4928/ 06.12.2007	M03 10472	Dambovită	602 MP Bucsani	570,00 mp	2.860,68 lei	1,67 lei/mp
Expropriere in 1959	M03 10492	Bacau	4010 Zemes	2.000,00 mp	12.210,49 lei	1,84 lei/mp
In 1950 ocupat abuziv de Intreprinderile de Foraj si Extractie de Petrol	M03 10559	Gorj	Statie Apa Pesteana si statie Transformare	508,00 mp	16.867,98 lei	2,72 lei/mp
Contract donatie 1466/1998	M03 10994	Arges	1197 Glavacioc Nord	762,00 mp	5.042,56 lei	4,20 lei/mp
Contract inchiriere 8129/ 29.10.2008	M03 10994	Arges	2001 Stefan Cel Mare	1.187,80 mp	4.983,69 lei	4,20 lei/mp
Titlu proprietate nr. 16385/50 din 09.12.1998	M03 12010	Buzau	Magazie	670,00 mp	9.148,88 lei	13,66 lei/mp
Total				11.086,80 mp	69.849,42 lei	37.608,39 lei

b. Terenuri pentru care s-au obținut două CADP-uri pentru aceeași suprafață, din CADP neincluse în capitalul social

În urma întocmirii *Raportului de expertiza în vederea verificării/ clarificării/ constatării suprapunerii terenului aferent anumitor obiective în două Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor – obținute de OMV Petrom S.A., emis de Gauss S.R.L., societate specializată în topografie, geodezie, cadastru și GIS, a fost identificat un număr de 12 (doisprezece) spețe, în care parcelele se suprapun. O detaliere a acestora este expusă mai jos:*

Nr. Crt.	Nume obiectiv	Județ	Număr CADP	Data emiterii CADP	Suprafață CADP aferentă obiectivului	Valoare CADP aferentă obiectivului
1.1	346 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.080,28 mp	1.992,78 lei
1.2	346 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.080,28 mp	1.992,38 lei
2.1	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10492	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
2.2	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10732	21-06-2007	800,00 mp	1.475,76 lei
3.1	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.192,00 mp	2.199,00 lei
3.2	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.192,00 mp	2.198,88 lei
4.1	731 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	2.200,02 mp	4.058,37 lei
4.2	731 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	2.200,02 mp	4.058,60 lei
5.1	85 Zemes	Bacau	M03 10492	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
5.2	85 Zemes	Bacau	M03 10493	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
6.1	934 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.741,00 mp	3.211,80 lei
6.2	934 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.741,00 mp	3.211,62 lei
7.1	940 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	792,00 mp	1.461,00 lei
7.2	940 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	792,00 mp	1.461,08 lei
8.1	941 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.032,00 mp	1.903,83 lei
8.2	941 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.032,00 mp	1.903,73 lei
9.1	942 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	900,00 mp	1.660,32 lei
9.2	942 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	900,00 mp	1.660,23 lei
10.1	958 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.060,00 mp	1.955,49 lei
10.2	958 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.060,00 mp	1.955,38 lei
11.1	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
11.2	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
12.1	60 Zemes, 4127 Zemes	Bacau	M03 10494	01-11-2006	308,57 mp	569,25 lei
12.2	4127 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei
12.3	60 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei

Luând în considerare situația prezentată în raportul Gauss S.R.L., am realizat o verificare suplimentară a cazurilor în care pentru parcele diferite era menționat același nume de obiectiv. Ca urmare a acestei verificări, am identificat un caz adițional de suprapunere terenuri, respectiv terenul

aferent obiectivului „Sonda 1245 Tazlau” care este inclus atât într-o parcelă aferentă CADP M03 10494, cât și într-o parcelă aferentă CADP M03 10730.

Situație finală suprafețe și valori CADP-uri

Astfel, luând în considerare cele expuse mai sus, putem concluziona ca obiectul evaluării îl reprezintă un număr de 1.943 CADP-uri, ce însumează 1.379,05 ha și o valoare înscrisă în CADP-uri de 83.372.840,50 lei.

Detalii	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri	Număr CADP-uri	Număr parcele
CADP-uri conform Anexa 1 la caiet sarcini și completări ulterioare	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei	1.944	7.175
Eliminări din diverse motive:				
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor	-1,58 ha	-29.213,45 lei	0	-13
Parcele diminuate prin sentințe judecătorești	-1,11 ha	-37.608,39 lei	-1	-2
Subtotal	1.379,15 ha	83.374.777,43 lei	1.943	7.160
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor, identificată adițional	-0,11 ha	-1.936,93 lei	0	-1
Total	1.379,05 ha	83.372.840,50 lei	1.943	7.159

**Parcelele dublate sau diminuate fac parte dintr-un CADP cu mai multe parcele, ceea ce nu a condus la eliminarea unui CADP în întregime, ci doar la diminuarea suprafeței și valorii CADP-ului respectiv. Excepție face CADP M03 12010, care a fost diminuat în totalitate, prin sentință judecătorească definitivă*

Informații detaliate despre proprietățile evaluate se găsesc în capitolul **Prezentarea datelor**.

Conform Contractului de prestări servicii de evaluare încheiat între OMV Petrom S.A. și Darian DRS S.A., acesta din urmă va furniza „valoarea terenurilor” în scopul majorării capitalului social, în conformitate cu legislația în vigoare și cu standardele profesionale aplicabile.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, corelat cu specificațiile actelor normative în vigoare, referitoare la majorarea capitalului social, cu aport în natură al Statului Român la capitalul social al OMV Petrom S.A., în schimbul căruia se vor emite acțiuni noi ce vor reveni de drept Statului Român, tipul valorii adecvat este „valoarea actualizată a terenurilor”.

Menționăm faptul că, în prezenta evaluare, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, au aplicabilitate în ceea ce privește termenii de referință ai evaluării și structura raportului de evaluare. Metodologia de stabilire a „valorii actualizate a terenurilor” este conformă cu legislația specifică în vigoare, metodologie ce nu se regăsește în standardele amintite.

Referitor la baza de evaluare:

În conformitate cu Caietul de sarcini pentru “Servicii de stabilire a valorii terenurilor, pentru care societatea a obținut certificate de atestare a dreptului de proprietate, în scopul majorării capitalului social, și de asistență de specialitate pentru realizarea majorării capitalului social”, emis de către OMV Petrom, ce are numărul de referință WS514780777, se solicită respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

- HG nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- Criteriile nr. 2665/1C/311 din 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;

- Legea nr. 555/2004 privind unele măsuri pentru privatizarea Societății Naționale a Petrolului "Petrom" - S.A. București;
- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 88 din 23 decembrie 1997 privind privatizarea societăților comerciale;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
- OG nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;

De asemenea, s-a solicitat respectarea Standardelor și Ghidurilor naționale și internaționale de Evaluare precum și aplicării altor reguli și/sau reglementări aplicabile Serviciilor și activităților desfășurate pentru realizarea acestora, astfel cum acestea sunt reglementate prin legislația aplicabilă.

Luând în considerare legislația specială în baza căreia se realizează actualizarea valorilor terenurilor, operațiunile ulterioare, abordările, tehnicile și estimările depășesc cadrul definit de Standardele de Evaluare a Bunurilor privind evaluarea terenurilor; în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 100 – Cadrul general, paragraf 60. *Devierile de la standarde*, se menționează: “60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV”.

Scopul actualizării valorii terenurilor pentru care Compania deține CADP-uri, este acela de a determina numărul de acțiuni ce urmează a fi emise de drept în favoarea Statului Român, în schimbul terenurilor care se constituie ca aport în natura al Statului Român, la realizarea majorării capitalului Companiei.

Luând în considerare prevederile actelor normative enumerate mai sus, concluzionăm:

- **atât în cazul terenurilor cu CADP emis după februarie 2008 cât și în cazul terenurilor cu CADP emis înainte de februarie 2008, valorile din anexele la CADP vor fi actualizate cu indicele de inflație, iar actualizarea va porni de la data la emiterii CADP;**
- Evaluarea a fost realizată în concordanță cu prevederile actelor normative în vigoare, care prevăd evaluarea terenurilor de către evaluatori autorizați;
- Structura raportului de evaluare și termenii de referință ai evaluării sunt conformi cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022;

- Valoarea terenurilor evaluate 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.

Procesul evaluării a fost condus, iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu actele normative în vigoare, coroborat cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, emise de ANEVAR, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare conforme cu actele normative menționate anterior.

Abordarea aplicată în evaluarea proprietăților imobiliare a fost:

- Reactualizarea valorilor din anexele la CADP, respectiv actualizare cu indicele de inflație, pornind de la data la emiterii CADP, atât în cazul terenurilor cu CADP emis după februarie 2008 cât și în cazul terenurilor cu CADP emis înainte de februarie 2008.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că valoarea actualizată, în conformitate cu actele normative în vigoare, la data de 31.03.2022, este de

120.660.239,23 LEI

Suprafața, numărul CADP-urilor și al parcelelor, precum și valoarea actualizată totală a terenurilor în scopul majorării de capital social sunt evidențiate în cele ce urmează:

Suprafață CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Număr CADP-uri în scop majorare capital social	Număr parcele în scop majorare capital social	Valoare actualizată
1.379,05 ha	83.372.840,50 lei	1.943	7.159	120.660.239,23 lei

**Defalcarea detaliată a valorilor pe fiecare CADP, este prezentată în cadrul anexelor*

Transpunerea valorii actualizate a terenurilor aferente CADP-urilor indicate, în alte monede de circulație internațională, este la nivelul de:

- **24.392.560,39 EUR** la cursul 4,9466 LEI / EUR la data evaluării 31.03.2022 respectiv,
- **27.109.786,83 USD** la cursul 4,4508 LEI / USD la data evaluării 31.03.2022

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile actualizate au fost stabilite în conformitate cu actele normative în vigoare
- valorile opinat nu includ valoarea echipamentelor, clădirilor și a construcțiilor speciale existente pe parcele/ loturi, identificate conform inspecției realizate prin sondaj

- la baza indicelui de actualizare au stat informațiile publice oferite de către Institutul National de Statistică;
- nu includ valoarea drepturilor asupra construcțiilor și clădirilor;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- prezentul raport face referire la CADP-uri pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social
- nu reprezintă valoare de piață, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022

DARIAN DRS SA

15.04.2022



Trayda

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane. Persoanele implicate direct în procesul de evaluare și inspectare a parcelelor, sunt identificate mai jos:

- Loturile/ parcelele au fost inspectate de către reprezentanții Darian DRS SA, în perioada iulie 2021, în prezenta reprezentanților proprietarului (angajați ai acestuia). Reprezentanții Darian DRS SA care au realizat inspecțiile sunt: Mădălin Moraru – leg.14353, județ Dâmbovița, UAT Moreni; Cătălin Grigore – leg.18367, județ Dâmbovița, UAT Bucșani, Comișani, Ocnița și Gura Ocniței; Anca Vasilica – leg.18113, județ Argeș, UAT Căteasca și Oarja și județ Teleorman, UAT Blejești, Cosmești, Grația și Mereni; Bogdan Gabriel Toma – leg.18304, județ Giurgiu, UAT Clejani, Ghimpați și Roata de Jos; George Aurelian Ghiță – leg.18738, județ Prahova, UAT Băicoi și Boldești-Scăieni; Cristian Marius Lazăr – leg.13614, județ Arad, UAT Pecica; Lucian Mihai Leucea – leg.13656, județ Bihor, UAT Suplacu de Barcău;
- Inspectarea loturilor/ parcelelor a fost realizată luând în considerare un eșantion reprezentativ ca tipologie din totalul terenurilor pentru care a fost emis CADP, ținând cont de metoda/ tehnica de actualizare aplicată, metodă/ tehnică ce nu presupune un impact asupra valorii actualizate datorită localizării, formei, utilizării și utilităților disponibile.
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Mădălin Moraru – leg. 14353, împreună cu Adrian Ioan Popa Bochiș – leg. 15355
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către evaluator acreditat Adrian Ioan Popa Bochiș.

Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației ANEVAR (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative (inclusiv cele speciale semnificative) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

¹ SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

Mădălin Moraru

Membru titular ANEVAR, EPI, EBM



Adrian-Ioan Popa-Bochis

Membru titular ANEVAR, EPI, EBM

EI, EIF, EV

Membru Acreditat ANEVAR EI, EPI



1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu Caietul de sarcini nr. WS514780777 emis de OMV Petrom SA, cu contractul de prestări servicii evaluare nr. 99008997/ 23.03.2021 și cu datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv:

- În calitate de client: OMV PETROM S.A.,
- în calitate de utilizatori desemnați : Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor OMV Petrom S.A. (AGEA) și acționarilor OMV PETROM S.A, Oficiului Registrului Comerțului (ORC), Bursei de Valori București (BVB), Bursei de Valori Londra (LSE) și Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) și Autorității de Supraveghere Financiară (FCA) UK

și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii terenurilor, pentru care societatea a obținut certificate de atestare a dreptului de proprietate, în scopul majorării capitalului social, în conformitate cu actele normative în vigoare.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu Caietul de sarcini nr. WS514780777 emis de OMV Petrom SA (în mod explicit în cadrul Anexei 1 la contractul de prestări servicii evaluare nr. 99008997 / 23.03.2021) cu contractul de prestări servicii evaluare nr. 99008997/ 23.03.2021 și cu datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se referă la loturile/parcelele de teren ce compun CADP-urile, ce urmează a fi utilizate ca aport în natură la majorarea capitalului social.

În cele ce urmează este expusă situația CADP-urilor, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, cu modificările survenite pe perioada misiunii de evaluare.

Situație inițială CADP-uri

Prezenta evaluare se referă la CADP-urile, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, menționate în Anexa Caietului de sarcini nr. WS514780777, emis de OMV Petrom SA și completările ulterioare. Menționăm faptul că fiecare CADP, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, este compus din una sau mai multe parcele. Mai jos este o sumarizare a CADP-urilor ce fac obiectul evaluării:

Județ	Număr CADP-uri	Număr parcele	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri
Arad	282	282	54,47 ha	2.244.174,00 lei
Arges	87	727	126,88 ha	4.636.441,33 lei
Bacau	89	1.420	278,51 ha	6.171.840,72 lei
Bihor	22	67	13,02 ha	394.896,14 lei
Braila	4	20	2,26 ha	60.783,00 lei
Buzau	461	461	94,00 ha	12.623.471,52 lei
Constanta	1	1	6,05 ha	6.282.655,00 lei
Dambovita	74	1.467	277,63 ha	8.194.037,43 lei
Dolj	14	20	13,20 ha	10.387.766,62 lei
Galati	3	8	0,76 ha	27.397,00 lei
Giurgiu	104	530	80,89 ha	5.494.728,77 lei
Gorj	301	302	79,83 ha	5.375.860,59 lei
Ialomita	9	9	3,35 ha	288.710,00 lei
Ilfov	16	16	2,04 ha	1.810.893,00 lei
Neamt	13	117	24,82 ha	449.341,75 lei
Olt	4	199	65,22 ha	1.469.095,43 lei
Prahova	380	440	77,01 ha	13.468.872,81 lei
Salaj	1	1	0,03 ha	800,00 lei
Satu Mare	8	64	11,19 ha	297.598,59 lei
Teleorman	68	963	159,32 ha	3.662.028,99 lei
Timis	2	60	11,34 ha	99.510,15 lei
Valcea	1	1	0,04 ha	696,43 lei
TOTAL	1.944	7.175	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei

Modificări suprafețe și valori CADP-uri

Pe parcursul misiunii de evaluare (până la data emiterii raportului), evaluatorul a primit informații și indicații cu privire la diverse situații, care au condus la diminuarea unor suprafețe.

- a. Suprafețe diminuate, prin hotărâre judecătorească definitivă, din CADP neincluse în capitalul social

Conform documentelor transmise de către reprezentanții clientului, reiese că un număr de 8 (opt) parcele, aferente a 7 (sapte) CADP-uri au fost afectate prin sentințe judecătorești definitive.

O situație a acestora este expusă mai jos:

Drept proprietate reclamant	Număr CADP	Județ	Nume obiectiv	Suprafață care se diminuează din CADP prin sentință	Valoare CADP	Valoare care se diminuează din CADP
HG 1350/27.12.2001	M03 10162	Dambovita	Drum petrolier Aninoasa	1.304,00 mp	2.234,30 lei	1,71 lei/mp
Suprapunere terenuri. Intabulat drept proprietate in 29.01.2011	M03 10167	Dambovita	Cantina Valea Mare	4.085,00 mp	16.500,84 lei	2,94 lei/mp
Sentinta civila 4928/ 06.12.2007	M03 10472	Dambovita	602 MP Bucsani	570,00 mp	2.860,68 lei	1,67 lei/mp
Expropriere in 1959	M03 10492	Bacau	4010 Zemes	2.000,00 mp	12.210,49 lei	1,84 lei/mp
In 1950 ocupat abuziv de Intreprinderile de Foraj si Extractie de Petrol	M03 10559	Gorj	Statie Apa Pesteană si statie Transformare	508,00 mp	16.867,98 lei	2,72 lei/mp
Contract donatie 1466/1998	M03 10994	Arges	1197 Glavacioc Nord	762,00 mp	5.042,56 lei	4,20 lei/mp
Contract inchiriere 8129/ 29.10.2008	M03 10994	Arges	2001 Stefan Cel Mare	1.187,80 mp	4.983,69 lei	4,20 lei/mp
Titlu proprietate nr. 16385/50 din 09.12.1998	M03 12010	Buzau	Magazie	670,00 mp	9.148,88 lei	13,66 lei/mp
Total				11.086,80 mp	69.849,42 lei	37.608,39 lei

- b. Terenuri pentru care s-au obținut două CADP-uri pentru aceeași suprafață, din CADP neincluse în capitalul social

În urma întocmirii *Raportului de expertiza în vederea verificării/ clarificării/ constatării suprapunerii terenului aferent anumitor obiective în două Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor – obținute de OMV Petrom S.A., emis de Gauss S.R.L., societate specializată în topografie, geodezie, cadastru și GIS, a fost identificat un număr de 12 (doisprezece) spețe, în care parcelele se suprapun. O detaliere a acestora este expusă mai jos:*

Nr. Crt.	Nume obiectiv	Județ	Număr CADP	Data emitere CADP	Suprafață CADP aferentă obiectivului	Valoare CADP aferentă obiectivului
1.1	346 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.080,28 mp	1.992,78 lei
1.2	346 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.080,28 mp	1.992,38 lei
2.1	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10492	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
2.2	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10732	21-06-2007	800,00 mp	1.475,76 lei
3.1	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.192,00 mp	2.199,00 lei
3.2	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.192,00 mp	2.198,88 lei
4.1	731 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	2.200,02 mp	4.058,37 lei
4.2	731 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	2.200,02 mp	4.058,60 lei
5.1	85 Zemes	Bacau	M03 10492	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
5.2	85 Zemes	Bacau	M03 10493	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
6.1	934 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.741,00 mp	3.211,80 lei
6.2	934 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.741,00 mp	3.211,62 lei
7.1	940 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	792,00 mp	1.461,00 lei
7.2	940 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	792,00 mp	1.461,08 lei
8.1	941 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.032,00 mp	1.903,83 lei
8.2	941 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.032,00 mp	1.903,73 lei
9.1	942 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	900,00 mp	1.660,32 lei
9.2	942 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	900,00 mp	1.660,23 lei
10.1	958 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.060,00 mp	1.955,49 lei
10.2	958 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.060,00 mp	1.955,38 lei
11.1	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
11.2	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
12.1	60 Zemes, 4127 Zemes	Bacau	M03 10494	01-11-2006	308,57 mp	569,25 lei
12.2	4127 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei
12.3	60 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei

Luând în considerare situația prezentată în raportul Gauss S.R.L., am realizat o verificare suplimentară a cazurilor în care pentru parcele diferite era menționat același nume de obiectiv. Ca urmare a acestei verificări, am identificat un caz adițional de suprapunere terenuri, respectiv terenul aferent obiectivului „Sonda 1245 Tazlau” fiind inclus atât într-o parcelă aferentă CADP M03 10494, cât și într-o parcelă aferentă CADP M03 10730.

Situație finală suprafețe și valori CADP-uri

Astfel, luând în considerare cele expuse mai sus, putem concluziona că obiectul evaluării îl reprezintă un număr de 1.943 CADP-uri, ce însumează 1.379,05 ha și o valoare înscrisă în CADP de 83.372.840,50 lei.

Detalii	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri	Număr CADP-uri	Număr parcele
CADP-uri conform Anexa 1 la caiet sarcini și completări ulterioare	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei	1.944	7.175
Eliminări din diverse motive:				
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor	-1,58 ha	-29.213,45 lei	0	-13
Parcele diminuate prin sentințe judecătorești	-1,11 ha	-37.608,39 lei	-1	-2
Subtotal	1.379,15 ha	83.374.777,43 lei	1.943	7.160
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor, identificată adițional	-0,11 ha	-1.936,93 lei	0	-1
Total	1.379,05 ha	83.372.840,50 lei	1.943	7.159

**Parcelele dublate sau diminuate fac parte dintr-un CADP cu mai multe parcele, ceea ce nu a condus la eliminarea unui CADP în întregime, ci doar la diminuarea suprafeței și valorii CADP-ului respectiv. Excepție face CADP M03 12010, care a fost diminuat în totalitate, prin sentință judecătorească definitivă*

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în anexa de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este „valoare actualizată a terenurilor” cu CADP emis, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, definită conform actelor normative în vigoare.

Conform Art.143 din HG 577/2002

“Valoarea cu care se majorează capitalul social este valoarea preluată din anexele la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, reactualizată cu coeficientul de reevaluare stabilit de legislația în vigoare”.

Conform Art.6 din HG 834/1991, completat cu HG 107/2008

Art.6 al.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”

Art. 6 al.3 “Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicii 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.”

Determinarea valorii terenurilor în vederea obținerii CADP-ului, trebuie făcută conform prevederilor legale aplicabile la data evaluării. Astfel, înainte de intrarea în vigoare a HG nr.107/2008, valoarea terenurilor era determinată în conformitate cu procedurile reglementate de

HG nr.834/1991 și de criteriile nr.2665/1992. În ceea ce privește procedura de evaluare, aceasta a fost modificată în 2008, prin HG nr.107/2008, în sensul ca evaluarea se realizează prin evaluatori autorizați în vederea determinării valorii de piață.

Referitor la baza de evaluare:

În conformitate cu Caietul de sarcini pentru "Servicii de stabilire a valorii terenurilor, pentru care societatea a obținut certificate de atestare a dreptului de proprietate, în scopul majorării capitalului social, și de asistență de specialitate pentru realizarea majorării capitalului social", emis de către OMV Petrom, ce are numărul de referință WS514780777, se solicită respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

- HG nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- Criteriile nr. 2665/1C/311 din 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Legea nr. 555/2004 privind unele măsuri pentru privatizarea Societății Naționale a Petrolului "Petrom" - S.A. București;
- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 88 din 23 decembrie 1997 privind privatizarea societăților comerciale;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
- OG nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;

De asemenea, s-a solicitat respectarea:

- o Standardelor și Ghidurilor naționale și internaționale de Evaluare precum și a;
- o Oricărei alte reguli și/sau reglementări aplicabile Serviciilor și activităților desfășurate pentru realizarea acestora, astfel cum acestea sunt reglementate prin legislația aplicabilă;

Scopul stabilirii valorii terenurilor pentru care Compania deține CADP-uri, este acela de a determina numărul de acțiuni ce urmează a fi emise de drept în favoarea Statului Român, în schimbul terenurilor care se constituie ca aport în natura al Statului Român, la realizarea majorării capitalului.

Luând în considerare neclarități ce reies din prevederile actelor normative enumerate mai sus, concluzionăm:

- Pentru terenurile care au CADP emise înainte de 2008, anterior intrării în vigoare a HG nr.107/2008, se va aplica indicele de inflație, începând cu data emiterii fiecărui CADP în parte. La baza acestei concluzii stau:
 - Valoarea terenurilor conform CADP-urilor ce au fost obținute de către OMV Petrom, a fost stabilită în baza reglementărilor în vigoare de la data/ momentul respectiv;
 - CADP-ul este un document emis de Ministerul Economiei și are caracter administrativ, purtând prezumția de legalitate;
 - Pentru actualizarea valorii, există două prevederi legale care se pot aplica: art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 și art.6(3) din HG nr.834/1991, modificat prin HG nr. 107/2008, adică aplicarea indicelui inflației la valoarea terenurilor;
 - Art.143 din cadrul Normelor Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 prevede că valoarea cu care se majorează capitalul social este valoarea preluată din anexele la CADP, reactualizată cu coeficientul de reevaluare stabilit de legislația în vigoare la data majorării capitalului social. Coeficientul (stabilit la nivelul de 8,873) la care se face referire în cadrul art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 a fost abrogat prin HG nr.107/2008. În concluzie, se poate considera ca acest coeficient de reevaluare este rata inflației, în conformitate cu prevederile HG nr.1553/2003;
 - Conform HG nr.107/2008, coeficientul de reevaluare la care se face trimitere în Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 este rata inflației, aplicată de la data evaluării, care pentru CADP-urile emise anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat, trebuie considerată ca fiind data emiterii CADP-ului, în anexa CADP fiind menționată valoarea terenului determinată conform legislației aplicabile la data emiterii CADP-ului.
- Conform art.6(3) din HG nr.834/1991, menționăm următoarele:
 - Pentru evaluarea terenurilor în scopul majorării capitalului social se poate aplica rata inflației
 - Rata inflației urmează să se aplice de la data evaluării, care, pentru CADP emise anterior HG nr.107/2008, trebuie considerată ca fiind data emiterii CADP-ului.

Principalele argumente ce stau la baza celor expuse mai sus, sunt:

- ✓ Determinarea valorii terenurilor în vederea obținerii CADP-ului, trebuie făcută conform prevederilor legale aplicabile la data evaluării. Astfel, înainte de intrarea în vigoare a HG nr.107/2008, valoarea terenurilor era determinată în conformitate cu procedurile reglementate de HG nr.834/1991 și de criteriile nr.2665/1992.
În ceea ce privește procedura de evaluare, aceasta a fost modificată în 2008, prin HG nr.107/2008, în sensul ca evaluarea se realizează prin evaluatori autorizați în vederea determinării valorii de piață
- ✓ Majorarea capitalului social se realizează prin aportul valorii terenurilor pentru care s-au obținut CADP-uri. Majorarea de capital social înainte de HG nr.107/2008, conform art.143 din cadrul Normelor Metodologice, se realizează prin intermediul coeficientului de reevaluare stabilit de legislația în vigoare, fără a se menționa în mod explicit un coeficient de reevaluare. Singura referire la coeficientul de reevaluare este coeficientul de 8,873, indicat la pct.II din

Anexa nr.1 la Normele privind reevaluarea imobilizărilor corporale, aprobate prin HG nr.500/1994, având în vedere:

- Conform Anexei nr.1 la Normele privind reevaluarea imobilizărilor corporale și modificarea capitalului social, aprobate prin HG nr.500/1994, coeficientul este de 8,873 și se aplică la valoarea terenului determinată prin HG nr.834/1991;
- Conform Notei de fundamentare aferente HG nr.107/2008: stabilirea și evaluarea terenurilor se făcea conform HG nr.834/1991 și Criteriilor nr.2665/1992; reevaluarea imobilizărilor corporale și modificarea capitalului social se făcea conform Notei de Fundamentare aferente HG nr.107/2008, unde se precizează că nu s-a modificat coeficientul de corecție de 8,873 utilizat pentru terenurile care se regăsesc la pct. II din anexa nr.1 la Normele aprobate prin HG nr.500/1994;
- HG nr.107/2008 a modificat procedura de evaluare a terenurilor din HG nr.834/1991, instituind evaluarea acestora de către evaluatori autorizați și abroga prevederile din Criteriile nr.2665/1992 care reglementau procedura de evaluare a terenurilor, precum și coeficientul de reevaluare de 8,873. De asemenea, prin Nota de Fundamentare a recomandat și modificarea sau abrogarea parțială a art.143 din cadrul Normelor Metodologice;
- De asemenea, putem face referire și la decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.68/2012², decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.3272/2010³, decizia Curții de Apel Cluj nr.58/2009⁴ (soluție menținută în recurs la Înaltei Curți de Casație și Justiție prin decizia nr.3210/2009⁵), decizia Curții de Apel Alba Iulia nr.77/A/2009⁶ (soluție menținută în recurs la Înaltei Curți de Casație și Justiție prin decizia nr.1840/2010⁷).

Este de menționat faptul că valoarea terenurilor înscrise în CADP-urile emise și obținute de OMV Petrom, anterior HG nr.107/2008, a fost determinată conform metodologiei prevăzute de Criteriile nr.2665/1992 și include corecția efectuată prin aplicarea coeficientului de reevaluare 8,873. În concluzie, valoarea terenurilor era deja reevaluată conform legislației în vigoare la momentul respectiv.

- ✓ Efectuarea majorării de capital social după intrarea în vigoare a HG nr.107/2008, cu CADP-uri emise anterior acestei date, se realizează luând în considerare ca punct de pornire data emiterii CADP. Art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002, prevede faptul că valoarea cu care se majorează capitalul social este valoarea preluată din anexele CADP, reactualizată cu coeficientul de reevaluare stabilit de legislația în vigoare. În plus, art. 6(3) din HG nr.834/1991, modificat prin HG nr.107/2008, prevede că valoarea terenurilor se actualizează cu indicele de inflație până la data evaluării, capitalul social urmând a se majora conform dispozițiilor art.113, lit. f) și art.210 din legea nr.31/1990, republicată și cu modificările și completările ulterioare.

2 Informație ce este preluată de pe portalul scj.ro

3 Informație ce este preluată de pe portalul legeaz.net

4 Informație ce este preluată de pe portalul jurisprudentacedo.com

5 Informație ce este preluată de pe portalul scj.ro

6 Informație ce este preluată de pe portalul jurisprudenta.org

7 Informație ce este preluată de pe portalul scj.ro

- Astfel, rolul HG nr.107/2008 este să introducă o nouă metodă de determinare a valorii terenurilor și să asigure o legislație clară, care să nu lase loc de confuzii în aplicare. Referitor la art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002, coeficientul de reevaluare lasă loc de interpretare, în condițiile în care coeficientul de 8,783 din HG nr.500/1994 a fost abrogat prin HG nr.107/2008. Luând în considerare faptul că art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 nu a fost abrogat implicit și produce efecte, principala provocare o reprezintă identificarea coeficientului de reevaluare aplicabil și modul de aplicare.
Datorită lipsei unei specificații clare a art.143 din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.577/2002 privind coeficientul de reevaluare aplicabil, se pot lua în considerare HG-urile adoptate ulterior (și aici facem referire la HG nr.500/1994) pentru reevaluarea imobilizărilor corporale și reflectarea acestor reevaluări în situațiile financiare și anume: HG nr.983/1998, HG nr.403/2000 și HG nr.1553/2003. Cum HG nr.983/1998 și HG nr.403/2000 sunt abrogate, ne raportăm doar la HG nr.1553/2003 unde coeficientul de reevaluare este rata inflației.
- Aplicarea art.6(3) din HG nr.834/1991 în cazul majorării de capital social realizate ulterior intrării în vigoare a HG nr.107/2008 cu CADP emis anterior, este posibilă pe baza faptului că: scopul HG nr.107/2008 este acela de a asigura o legislație unitară; majorarea capitalului social este o etapă distinctă după obținerea CADP-ului, ce se efectuează conform legislației în vigoare la momentul realizării. Astfel, determinarea valorii cu care se efectuează majorarea capitalului social, este determinată prin aplicarea ratei inflației asupra valorilor terenurilor din anexele CADP-urilor, valoare a terenurilor așa cum a fost determinată potrivit legislației în vigoare la data emiterii CADP-ului.
- Cu privire la data până la care s-ar aplica rata inflației, conform art.6(3) din HG 834/1991, rata inflației se aplică până la data evaluării, data ce este cea mai apropiată dată de publicare posibilă a ratei inflației în raport de data emiterii raportului de evaluare, respectiv 31.03.2022. Această regulă se aplică atât pentru CADP-urile emise ulterior HG nr.107/2008, cât și celor emise anterior HG nr.107/2008.

Trecere în revista a cadrului legal specific:

Legile legate de procesul de privatizare

ART. 32² OUG 88/ 1997

(1) Capitalul social al societăților comerciale cărora li s-a eliberat certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor se majorează de drept cu valoarea terenurilor menționate în certificat.

ART. 12 L 137 /2002

(1) Toate societățile comerciale, indiferent de structura capitalului social, cărora nu li s-a eliberat certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, vor întocmi și vor înainta instituțiilor îndreptățite să emită certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, documentațiile necesare în vederea eliberării acestuia.

(2) Instituțiile abilitate să elibereze certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului au obligația să emită aceste documente în termen de 15 zile de la depunerea

documentației și să transmită, în termen de 5 zile de la emitere, o copie de pe certificat către instituția publică implicată.

(3) Administratorii societății comerciale sunt obligați să solicite înregistrarea majorării capitalului social la oficiul registrului comerțului în termen de 30 de zile de la data emiterii certificatului.

(4) În cazul în care administratorii nu solicită înregistrarea majorării capitalului social în termenul prevăzut la alin. (3), oficiul registrului comerțului va înregistra majorarea, la cererea instituției publice implicate.

ART. 143 HG 577 / 2002 Norma de aplicare art 12 L 137 /2002

Valoarea cu care se majorează capitalul social este valoarea preluată din anexele la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, reactualizata cu coeficientul de reevaluare stabilit de legislația în vigoare.

Legile legate de procesul de calculare a valorii terenurilor

ART. 6 HG 834 / 1991 completat cu HG 107 / 2008

(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.

Interpretarea și concluziile evaluatorului

- În cazul terenurilor cu **CADP emis după 4 Februarie 2008**, conform HG 107/2008 (care modifica și completează art. 6 din HG 834/1991), valoarea cu care se face majorarea capitalului social este valoarea preluată din anexele CADP (valoare de piață), actualizată cu indicele de inflație;

Mențiuni:

- Majorarea capitalului social se realizează pentru terenurile care au CADP;
- E necesară o actualizare a valorii precizată în anexele la CADP cu indicele de inflație total precizat de INSSE;
- Nu se precizează niciunde care este data de pornire a actualizării, dar dat fiind că prima dată când terenurile ar fi îndeplinit condițiile de a participa la majorarea de capital este data

emiterii CADP (data la care intra in proprietatea societății), apreciam ca data de pornire a actualizării trebuie sa fie aceasta data;

- Se precizează data de final a actualizării = “pana la data evaluării”. Ținând cont ca operațiunea de actualizare nu este una de evaluare propriu-zisa, interpretam “pana la data evaluării” cu “pana la ultima data înaintea emiterii raportului de evaluare la care exista indice de inflație anunțat de INSSE”, respectiv 31.03.2022

➤ În cazul terenurilor cu **CADP emis înainte de 4 Februarie 2008** (deci înainte de intrarea in vigoare a HG 107/2008), conform HG 577/2002, art. 143, “Valoarea cu care se majorează capitalul social este valoarea preluată din anexele la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, reactualizata cu coeficientul de reevaluare stabilit de legislația în vigoare”.

Referitor la “coeficientul de reevaluare stabilit de legislația in vigoare”, precizam următoarele:

- Conform Deciziei 68 din 18 ianuarie 2012 – Înalta curte de casație si justiție – Secția a II a civila – s-a considerat îndeplinita obligația de reactualizare cu coeficientul de reevaluare stabilit de lege daca au fost aplicate prevederile HG 834 / 1991 si HG 500 /1994. De altfel acesta este ultimul coeficient de reevaluare care a fost stabilit printr-o norma imperativa care sa fie in vigoare. Restul de norme care prevedeau astfel de coeficienți (HG 983 / 1998, HG 95 / 1999, HG 403 / 2000) sunt abrogate sau (HG 1553 /2003) sunt nerelevante pentru cauza (așa cum a stabilit si ICCJ) fiind norme dispozitive si nu imperative;
- Concluzia faptului ca e îndeplinita obligația de reactualizare cu coeficientul de reevaluare stabilit de lege daca au fost aplicate prevederile HG 834 / 1991 si HG 500 /1994 e susținuta si de : Decizia 3.272 din 13 octombrie 2010 - Înalta curte de casație si justiție – Secția comerciala; Decizia 1.840 din 20 mai 2010 - Înalta curte de casație si justiție – Secția comerciala; Decizia 87 din 14 ianuarie 2010 - Înalta curte de casație si justiție – Secția comerciala; Decizia 2.910 din 13 noiembrie 2009 - Înalta curte de casație si justiție – Secția comerciala.

CONCLUZII:

Având in vedere cele precizate anterior, concluzionam ca atât în cazul terenurilor cu CADP obținut după februarie 2008 cat si în cazul terenurilor cu CADP emis înainte de februarie 2008, valorile din anexele la CADP vor fi actualizate cu indicele de inflație, iar actualizarea va porni de la data la emiterii CADP.

Evaluarea a fost realizata în concordanță cu prevederile actelor normative în vigoare, care prevăd evaluarea terenurilor de către evaluatori autorizați.

Structura raportului de evaluare si termenii de referință sunt conformi cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, însă metodologia de stabilire a valorii actualizate este în conformitate cu cerințele legislative în vigoare la data prezentei evaluări, respectiv data evaluării menționate anterior.

Valoarea terenurilor evaluate, actualizată cu indicii 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.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

În cazul în care valoarea actualizată este determinată pe baza unei ipoteze speciale semnificative, menționăm că o astfel de valoare ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipoteza specială.

Data evaluării este 31.03.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul actelor normative în vigoare, specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9466 RON pentru 1 EUR, respectiv 4,4508 pentru 1 USD; data raportului este 15.04.2022.

Această valoare, de regulă, datorită actelor normative valabile premergător datei evaluării, are valabilitate doar la data evaluării.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregului portofoliu de CADP-uri cât și pe fiecare CADP în parte și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în EURO și USD, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Mențiuni
Primirea și asumarea temei	În cazul proprietăților imobiliare: au fost primite toate datele și documentele necesare	Documentația tehnică aferentă loturilor a fost furnizată (CADP, Anexe și Centralizatoare și selecție din evaluare la data acordării CADP)
Inspekția proprietății	A fost realizată inspekția loturilor/ parcelelor, pe bază de eșantion	Inspekția a fost făcută pe un eșantion reprezentativ ca tipologie din totalul terenurilor componente ale CADP-urilor subiect
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	Am avut acces la date relevante	În baza chestionarului furnizat pentru o parte din loturi/ parcele, au fost furnizate informațiile solicitate
Actele normative în vigoare	Am avut acces la actele normative, acestea fiind publice	
Analize, judecăți și calcule		Calcululele au avut la bază indicii IPC publicați pe portalul INSSE

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – CADP, an/ dată emitere CADP, suprafață, valoare, număr parcele/ loturi aferente CADP-uri
 - sentințe judecătorești care atestă diminuarea suprafeței parcelei/ CADP-ului
 - raport de expertiză în vederea verificării/ clarificării/ constatării suprapunerii terenului aferent anumitor obiective în două Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, din care reiese suprapunerea parcelor
 - documentație cadastrală ce atestă suprapunerea parcelor
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre indicii prețurilor de consum, utilizați la stabilirea valorii actualizate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat documentația furnizată și a identificat proprietățile împreună cu clientul sau reprezentantul acestuia (selecție); locațiile indicate și limitele proprietăților indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a actualiza o valoare a proprietăților identificată și descrisă în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate;
- Evaluatorul a avut la dispoziție parțial documentația cadastrală aferenta proprietăților evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acestora, limitele lor au fost indicate de către proprietar/ reprezentantul proprietarului. Acest raport are menirea de a estima o valoare actualizată a CADP-urilor indicate, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social. În plus, evaluatorul a primit o listă cu coordonatele terenurilor, ce au facilitat o identificare a acestora;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din centralizatorul pus la dispoziție de către proprietar (din documentația anexa la CADP-uri); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate descrierile cu privire la natura și tipul amenajărilor sunt responsabilitatea proprietarului;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

- Activele au fost evaluate pe o baza de sine statatoare;
- Identificarea și descrierea se bazează pe informațiile furnizate de client și pe cele culese de evaluator la inspecția în teren; dacă documentele legale vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată opinia evaluatorului va trebui revizuită;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

B. Ipoteze speciale semnificative

- În vederea determinării valorilor echivalente în alte monede prezentate a fost folosit un curs leu/euro pentru 31.03.2022 de 4,9466 lei/euro, respectiv cursul leu / USD de 4,4508 lei/USD;
- Obiectul evaluării îl reprezintă terenurile, considerate libere de construcții, instalații sau amenajări;
- Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația valabilă la data evaluării, respectiv prin actualizarea valorilor înscrise în CADP-uri, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social;
- Prezentul raport este structurat conform Standardelor de Evaluarea a Bunurilor, ediția 2022, însă metodologia de estimare a valorii este conformă cu legislația specială valabilă la data evaluării;
- Inspecția parcelelor componente ale CADP-urilor, s-a realizat prin sondaj, iar identificarea în teren a fost realizată conform indicațiilor primite din partea reprezentanților clientului (angajații acestuia);
- Obiectul evaluării îl reprezintă terenurile, considerate libere, fără a lua în considerare clădirile, construcțiile speciale sau echipamentele/ instalațiile existente pe amplasament;
- Anexele ce includ *Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra terenurilor și Fotografiile parcelelor inspectate*, datorită dimensiunilor mari, nu au fost atașate la prezentul raport de evaluare. Acestea se regăsesc la dosarul evaluatorului, fiind disponibile la cerere.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel pentru care a fost întocmit (actualizarea valorilor terenurilor în vederea majorării capitalului social) ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valorile separate ale parcelelor componente ale unui CADP, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport; valorile pe componente CADP trebuie privite ca elemente componente ale unui CADP și nu individual, pe parcele.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară, cu excepția publicărilor obligatorii în conformitate cu legislația aplicabilă sau cerințele contractului de prestări servicii (e.g. publicare raport curent cu privire la Raportul de evaluare, conform Legii Emitenților 24/2017).

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu actele normative în vigoare

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din actele normative în vigoare, astfel:

- HG nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- Criteriile nr. 2665/1C/311 din 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Legea nr. 555/2004 privind unele măsuri pentru privatizarea Societății Naționale a Petrolului "Petrorom" - S.A. București;
- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 88 din 23 decembrie 1997 privind privatizarea societăților comerciale;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
- OG nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022

Luând în considerare legislația specială în baza căreia se realizează actualizarea valorilor terenurilor și operațiunile ulterioare, abordările, tehnicile și estimările depășesc cadrul definit de Standardele de Evaluare a Bunurilor privind evaluarea terenurilor.

În Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 100 – Cadrul general, paragraf 60. *Devierea de la standarde*, se menționează: "60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV". Prin urmare, a fost necesară devierea de la

Standardele de Evaluare, în interpretarea evaluatorului, prin actualizarea valorilor terenurilor prin indexare cu inflația în conformitate cu HG 834/1991.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu actele normative în vigoare, iar structura raportului de evaluare este conform cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, fiind necesară devierea de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietăților subiect

Activele indicate spre evaluare sunt structurate pe CADP-uri, care la rândul lor sunt compuse dintr-o parcelă sau mai multe parcele de teren. Conform datelor culese la momentul inspecției, coroborat cu informațiile furnizate de către reprezentanții clientului, parcelele au ca utilizare: zone de exploatare (sonde), zone de depozitare/ parc țiței, baterie abur, drum axial, clădire socială, sediu, stație injecție, stație de tratarea apei, stație compresoare, post trafo, puț, etc.

Proprietatea evaluată este reprezentată de imobilizări corporale de terenuri, fiind compuse din următoarele:

Situație inițială CADP-uri

Prezenta evaluare se referă la CADP-urile, pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, menționate în Anexa Caietului de sarcini nr. WS514780777, emis de OMV Petrom SA și completările ulterioare. Menționăm faptul că fiecare CADP este compus din una sau mai multe parcele. Mai jos este o sumarizare a CADP-urilor ce fac obiectul evaluării:

Județ	Număr CADP-uri	Număr parcele	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri
Arad	282	282	54,47 ha	2.244.174,00 lei
Arges	87	727	126,88 ha	4.636.441,33 lei
Bacau	89	1.420	278,51 ha	6.171.840,72 lei
Bihor	22	67	13,02 ha	394.896,14 lei
Braila	4	20	2,26 ha	60.783,00 lei
Buzau	461	461	94,00 ha	12.623.471,52 lei
Constanta	1	1	6,05 ha	6.282.655,00 lei
Dambovita	74	1.467	277,63 ha	8.194.037,43 lei
Dolj	14	20	13,20 ha	10.387.766,62 lei
Galati	3	8	0,76 ha	27.397,00 lei
Giurgiu	104	530	80,89 ha	5.494.728,77 lei
Gorj	301	302	79,83 ha	5.375.860,59 lei
Ialomita	9	9	3,35 ha	288.710,00 lei
Ifov	16	16	2,04 ha	1.810.893,00 lei
Neamt	13	117	24,82 ha	449.341,75 lei
Olt	4	199	65,22 ha	1.469.095,43 lei
Prahova	380	440	77,01 ha	13.468.872,81 lei
Salaj	1	1	0,03 ha	800,00 lei
Satu Mare	8	64	11,19 ha	297.598,59 lei
Teleorman	68	963	159,32 ha	3.662.028,99 lei
Timis	2	60	11,34 ha	99.510,15 lei
Valcea	1	1	0,04 ha	696,43 lei
TOTAL	1.944	7.175	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei

Modificări suprafețe și valori CADP-uri

Pe parcursul misiunii de evaluare (până la data emiterii raportului), evaluatorul a primit informații și indicații cu privire la diverse situații, care au condus la diminuarea unor suprafețe relevante pentru majorarea capitalului social.

- a. Suprafețe diminuate, prin hotărâre judecătorească definitivă, din CADP neincluse în capitalul social

Conform documentelor transmise de către reprezentanții clientului, reiese că un număr de 8 (opt) parcele, aferente a 7 (șapte) CADP-uri au fost afectate prin sentințe judecătorești definitive.

O situație a acestora este expusă mai jos:

Drept proprietate reclamant	Număr CADP	Județ	Nume obiectiv	Suprafață care se diminuează din CADP prin sentință	Valoare CADP	Valoare care se diminuează din CADP
HG 1350/27.12.2001	M03 10162	Dambovită	Drum petrolier Aninoasa	1.304,00 mp	2.234,30 lei	2.233,67 lei
Suprapunere terenuri. Intabulat drept proprietate în 29.01.2011	M03 10167	Dambovită	Cantina Valea Mare	4.085,00 mp	16.500,84 lei	12.020,93 lei
Sentința civilă 4928/ 06.12.2007	M03 10472	Dambovită	602 MP Bucsani	570,00 mp	2.860,68 lei	951,33 lei
Expropriere în 1959	M03 10492	Bacău	4010 Zemes	2.000,00 mp	12.210,49 lei	3.689,39 lei
În 1950 ocupat abuziv de întreprinderile de Foraj și Extracție de Petrol	M03 10559	Gorj	Stație Apa Pesteana și stație Transformare	508,00 mp	16.867,98 lei	1.383,35 lei
Contract donație 1466/1998	M03 10994	Arges	1197 Glavacioc Nord	762,00 mp	5.042,56 lei	3.197,15 lei
Contract închiriere 8129/ 29.10.2008	M03 10994	Arges	2001 Stefan Cel Mare	1.187,80 mp	4.983,69 lei	4.983,69 lei
Titlu proprietate nr. 16385/50 din 09.12.1998	M03 12010	Buzău	Magazie	670,00 mp	9.148,88 lei	9.148,88 lei
Total				11.086,80 mp	69.849,42 lei	37.608,39 lei

Sentința civilă emisă pentru M03 10162, nume obiectiv *Drum petrolier Aninoasa*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 1.304 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea de revendicare formulată de reclamanta **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA ANINOASA**, cu sediul în Comuna Aninoasa, Sat Aninoasa, Str. Constantin Manolescu, nr. 143, Județul Dâmbovița, în contradictoriu cu pârâta **OMV PETROM SA**, cu sediul în Mun. București, Str. Coralilor, nr.22, sector 1.

Obligă pe pârâtă să-i lase reclamantei, în deplină proprietate și posesie, terenul de 1304mp identificată de expert [REDACTED] în cuprinsul raportului de expertiză întocmit de aceasta în cauză, teren intabulat în CF 1574 a localității Aninoasa, având numărul cadastral 2469.

Obligă pe pârâtă către reclamantă la plata sumei de 1399,9 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Cererea de apel se depune la Judecătoria Târgoviște.

Pronunțată în ședința publică din 13.04.2018.

Sentința civilă emisă pentru M03 10167, nume obiectiv *Cantina Valea Mare*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 4.085 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantii

domiciliată în

dom

în contradictoriu cu pârâții SC

OMV PETROM SA- ZONA DE PRODUCȚIE ASSET VI MUNTENIA CENTRAL cu sediul în București, Calea Dorobanților nr. 239, sect. 1 și cu sediul secundar în com. Aninoasa, sat Vîforâta, Aleea Sinaia nr. 6, jud. Dâmbovița și **MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI MEDIULUI DE AFACERI** cu sediul în sector 1, București, Calea Victoriei, nr. 152 și în consecință:

Anulează în parte certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria Mo3 nr.10167/22.12.2005, emis de Ministerul Economiei, Comerțului în favoarea pârâtei pentru suprafața de teren de 4085 m.p., situat între punctele ABCDEFGHHYIIZZOPQRSTUA, potrivit planului de situație anexă la raportul de expertiză tehnică topo efectuat de expert , teren proprietatea reclamantilor, potrivit titlului de proprietate nr.140392/08.04.2009, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Dâmbovița.

Obligă pârâta SC OMV Petrom SA, la 8,6 lei, cheltuieli de judecată, către reclamantii.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 2 noiembrie 2011.

Sentința civilă emisă pentru M03 10472, nume obiectiv 602 MP Bucsani, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 570 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite acțiunea formulată de reclamantul [REDACTAT] cu domiciliul în județul [REDACTAT] în contradictoriu cu pârâții **MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI RELAȚIILOR ȘI MEDIUL DE AFACERI (fost MINISTERUL ECONOMIEI)**, cu sediul în sector 1, București, Calea Victoriei, nr. 152 și **OMV PETROM SA**, cu sediul în sector 1, București, str. CORALILOR, PETROM CITY, nr. 22.

— Dispune anularea în parte a certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 10472/01.11.2006 emis de **MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI RELAȚIILOR ȘI MEDIUL DE AFACERI** (fost Ministerul Economiei, fost Ministerul Economiei și Comerțului) în favoarea SC OMV Petrom SA (fostă SC Petrom SA), numai în ceea ce privește suprafața de 570 mp, aferentă sondei petroliere 602 MP Bucșani și spațiului tehnologic al acesteia, situată în tarla 18, parcela 229/1/1, a comunei Bucșani, județul Dâmbovița, ce face parte din suprafața de 1714 mp (1714,01 mp din acte) înscrisă în cartea funciară nr. 1287 (nr. 71507, în urma conversiei) a comunei Bucșani, județul Dâmbovița, astfel cum a fost identificată de expertul topograf [REDACTAT] în raportul de expertiză topografică întocmit în dosarul nr. 2960/315/2014 al Judecătoriei Târgoviște.

Dispune rectificarea mențiunilor din cartea funciară nr. 1287 (nr. 71507, în urma conversiei) a comunei Bucșani, județul Dâmbovița, în sensul radierii dreptului de proprietate al proprietarului tabular, SC OMV Petrom SA (fost SC Petrom SA), numai în ceea ce privește suprafața de 570 mp, aferentă sondei petroliere 602 MP Bucșani și spațiului tehnologic al acesteia, situată în tarla 18, parcela 229/1/1, a comunei Bucșani, județul Dâmbovița, ce face parte din suprafața de 1714 mp (1714,01 mp din acte), astfel cum a fost identificată de expertul topograf [REDACTAT] în raportul de expertiză topografică întocmit în dosarul nr. 2960/315/2014 al Judecătoriei Târgoviște.

Obligă pârâții, în solidar, către reclamant, la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 3050 lei.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare, care se va depune la Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Pronunțată în sedință publică, 09.05.2016.

Sentința civilă emisă pentru M03 10492, nume obiectiv 4010 Zemes, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 2.000 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite excepția de nelegalitate privind pe reclamantul [REDACTED] domiciliat în [REDACTED] în contradictoriu cu pârâta S.C. OMV Petrom S.A. cu sediul în București, str. Coralilor, nr. 22, sector 1, înregistrată la ORC sub nr. J40/8302/1997 și CUI RO 1590082 și pârâta Ministerul Economiei cu sediul în București, sector 1, Calea Victoriei, nr. 152.

Constată nelegalitatea parțială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr. 10492 emis de către Ministerul Economiei și Comerțului la data de 01.11.2006 pentru S.C. Petrom SA București, în ceea ce privește suprafața de 2000 mp teren, înscrisă la poz. 224 Cartă Sondă Zemeș 4010- drum de acces, din total suprafață de 6619,24 mp.

Trimite dosarul Judecătorei Moinești.

Cu drept de recurs în termen de 5 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 20 martie 2015.

Sentința civilă emisă pentru M03 10559, nume obiectiv *Statie Apa Pesteana Si statie Transformare*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 508 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul [REDACTED] cu domiciliul în [REDACTED], în contradictoriu cu pârâta SC OMV PETROM SA cu sediul în București, str. Coralilor, nr. 22, sect. 1.

Obligă pârâta să lase reclamantului în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 508 mp, situată în com. Bîlteni, sat Peșteana, având următoarele dimensiuni și vecinătăți: N- 70 m, rest proprietate pârâta, E- 9,65 m, rest proprietate pârâta Ds 1008, S- 72,32 m, rest proprietate reclamant, V- 5,84 m, rest proprietate pârâta.

Obligă pârâta, să plătească reclamantului suma de 2020 lei cu titlu de cheltuieli judiciare.

Cu recurs.

Pronunțată în ședința publică din 03.12.2014, la Judecătoria Tg-Jiu.

/e

Sentința civilă emisă pentru M03 10994, nume obiectiv 1197 *Glavacioc Nord*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 762 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge excepția autorității de lucru judecat invocată de intimata S.C."O.M.V. Petrom"SA.

Admite recursul declarat de [REDACTAT] împotriva sentinței nr.138/F- CONT din 18 iunie 2010 a Curții de Apel Pitești – Secția comercială și de contencios administrativ și fiscal.

Modifică sentința atacată în sensul că admite acțiunea formulată de reclamanta [REDACTAT]

Anulează parțial certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M.03 nr.10994 din 3 martie 2009 emis de pârâțul Ministerul Economiei, pentru suprafața de 762 mp, situat în extravilanul Comunei Ștefan cel Mare, județul Argeș, Tarlaua nr.14, parcela nr.425/50.

Irevocabilă.

Pronunțată, în ședință publică, astăzi 18 martie 2011.

JUDECĂTOR, JUDECĂTOR, JUDECĂTOR,

[REDACTAT]

Sentința civilă emisă pentru M03 10994, nume obiectiv 2001 *Ștefan Cel Mare*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 1.187,80 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

Respinge excepția inadmisibilității cererii, invocată de SC PETROM SA.

Admite acțiunea formulată de reclamantul [REDACTAT], domiciliat [REDACTAT] în contradictoriu cu pârâții SC PETROM SA BUCUREȘTI cu sediul în București, Calea Dorobanți nr.239, sector 1 și MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI MEDIULUI DE AFACERI cu sediul în București, Calea Victoriei nr.152, sector 1.

Dispune anularea parțială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, seria M03, nr.10994 emis de Ministerul Economiei la 03.03.2009 în favoarea pârâtei SC PETROM SA, pentru suprafața de 1188 m.p., careul sondei și drum de acces la sonda 2001, identificată în [REDACTAT], hașuri albastre (fila 139), situat în extravilanul comunei Ștefan cel Mare, județul Argeș, tarlaua 7, parcela 133/2, cu vecinătățile din schița de la fila 139.

Obligă pârâta SC PETROM SA, la plata sumei de 1500 lei, reprezentând cheltuieli de judecată către reclamant.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 19 mai 2010, la Curtea de Apel Pitești – Secția comercială și de contencios administrativ și fiscal.

Sentința civilă emisă pentru M03 12010, nume obiectiv *Magazie*, prevede diminuarea suprafeței parcelei cu 670 mp. Pentru estimarea diminuării valorii parcelei, s-a procedat la estimarea valorii unitare (lei/ mp), ulterior din valoarea totală a parcelei/ obiectivului fiind diminuată valoarea suprafeței afectate de sentință judecătorească.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite cererea formulată de reclamantul [REDACTAT], domiciliat în [REDACTAT], în contradictoriu cu pârâții MINISTERUL ECONOMIEI, cu sediul în București, Calea Victoriei nr.152 și SC OMV PETROM SA, cu sediul în București, str. Coralilor nr.22, sector 1, dosar aflat în rejudicare – prin casare conform deciziei nr. 3493/8.12.2016 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Anulează certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 12010 emis la data de 6.05.2011 de către Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.

Anulează numărul cadastral 20314CF 20314 UAT Scorțoasa.

Obligă pârâta la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată în cuantum de 1085 lei, ce reprezintă: taxă timbru, cheltuieli poștale, cheltuieli de transport, onorariu avocat recurs.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare, recurs ce se depune la Curtea de Apel Ploiești.

Pronunțată în ședință publică, azi, 11 octombrie 2017

- b. Terenuri pentru care s-au obținut două CADP-uri pentru aceeași suprafață, din CADP neincluse în capitalul social

În urma întocmirii *Raportului de expertiza în vederea verificării/ clarificării/ constatării suprapunerii terenului aferent anumitor obiective în două Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor – obținute de OMV Petrom S.A., emis de Gauss S.R.L., societate specializată în topografie, geodezie, cadastru și GIS, a fost identificat un număr de 12 (doisprezece) spețe, în care parcelele se suprapun. O detaliere a acestora este expusă mai jos:*

Nr. Crt.	Nume obiectiv	Județ	Număr CADP	Data emiteri CADP	Suprafață CADP aferentă obiectivului	Valoare CADP aferentă obiectivului
1.1	346 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.080,28 mp	1.992,78 lei
1.2	346 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.080,28 mp	1.992,38 lei
2.1	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10492	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
2.2	4021 Zemes Bis	Bacau	M03 10732	21-06-2007	800,00 mp	1.475,76 lei
3.1	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.192,00 mp	2.199,00 lei
3.2	429 Cilioaia Est	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.192,00 mp	2.198,88 lei
4.1	731 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	2.200,02 mp	4.058,37 lei
4.2	731 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	2.200,02 mp	4.058,60 lei
5.1	85 Zemes	Bacau	M03 10492	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
5.2	85 Zemes	Bacau	M03 10493	01-11-2006	3.930,63 mp	7.250,81 lei
6.1	934 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.741,00 mp	3.211,80 lei
6.2	934 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.741,00 mp	3.211,62 lei
7.1	940 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	792,00 mp	1.461,00 lei
7.2	940 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	792,00 mp	1.461,08 lei
8.1	941 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.032,00 mp	1.903,83 lei
8.2	941 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.032,00 mp	1.903,73 lei
9.1	942 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	900,00 mp	1.660,32 lei
9.2	942 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	900,00 mp	1.660,23 lei
10.1	958 Tazlau	Bacau	M03 10494	01-11-2006	1.060,00 mp	1.955,49 lei
10.2	958 Tazlau	Bacau	M03 10730	21-06-2007	1.060,00 mp	1.955,38 lei
11.1	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
11.2	441 Cilioaia Est	Bacau	M03 10493	01-11-2006	800,00 mp	1.475,76 lei
12.1	60 Zemes, 4127 Zemes	Bacau	M03 10494	01-11-2006	308,57 mp	569,25 lei
12.2	4127 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei
12.3	60 Zemes	Bacau	M03 10732	21-06-2007	154,29 mp	284,61 lei

Luând în considerare situația prezentată în raportul Gauss S.R.L., am realizat o verificare suplimentară a cazurilor în care pentru parcele diferite era menționat același nume de obiectiv. Ca urmare a acestei verificări, am identificat un caz adițional de suprapunere terenuri, respectiv terenul aferent obiectivului „Sonda 1245 Tazlau” fiind inclus atât într-o parcelă aferentă CADP M03 10494, cât și într-o parcelă aferentă CADP M03 10730.

Teren aferent sondei 346 Tazlau (careu si drum de acces) mentionat in CADP M03 10730 si M03 10494

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=1,080.275$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10730 din 21.06.2007 a fost deja înscrisa în baza acestuia în Cartile Funciare nr. 61053 Zemes si 61423 Moinesti (anexate la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10494 din 01.11.2006 dublează respectiva suprafață de teren, de $1,080.275$ mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă în baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 4021 Bis Zemes mentionat in CADP M03 10492 si M03 10732

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=800.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10492, din 01.11.2006 a fost deja înscrisa în baza acestuia în Cartea Funciara nr. 62573 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10732 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de 800.00 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă în baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 429 Cilioaia Est (careu si drum de acces) mentionat in CADP M03 10494 si M03 10730

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=1,192.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10494, din 01.11.2006 a fost deja înscrisa în baza acestuia în Cartea Funciara nr. 60884 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10730 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de $1,192.00$ mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă în baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 731 Tazlau (careu si drum de acces) mentionat in CADP M03 10730 si M03 10494

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=2,200.021$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut M03 nr. 10730, din 21.06.2007 a fost deja inregistrata in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 61002 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10494 din 01.11.2006 dublează respectiva suprafață de teren, de 2,200.021 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 85 Zemes (careu si drum de acces) mentionat in CADP M03 10492 si M03 10493

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=3,930.625$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut M03 nr. 10492, din 01.11.2006 a fost deja inregistrata in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 62619 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10493 din 01.11.2006 dublează respectiva suprafață de teren, de 3,930.625 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 934 Tazlau (careu si drum de acces) mentionat in CADP M03 10494 si M03 10730

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=1,741.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP seria M03 nr. 10494, din 01.11.2006 a fost deja inregistrata in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 60911 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10730 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de 1,741.00 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 940 Tazlau mentionat in CADP M03 10730 si M03 10494

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=792.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP seria M03 nr. 10730, din 21.06.2007 a fost deja inscrisa in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 60971 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10494, din 01.11.2006 dublează respectiva suprafață de teren, de 792.00 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 941 Tazlau mentionat in CADP M03 10494 si M03 10730

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=1,032.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10494, din 01.11.2006, a fost deja inscrisa in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 60993 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria 10730 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de 1,032.00 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 942 Tazlau mentionat in CADP M03 10494 si M03 10730

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=900.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10494, din 01.11.2006, a fost deja inscrisa in baza acestuia in Cartile Funciare nr. 61001 Zemes si nr. 61424 Moinesti (anexate la acest raport). Prin urmare, CADP seria 10730 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de 900.00 mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă in baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 958 Tazlau mentionat in CADP M03 10494 si M03 10730

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivului precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=1,060.00$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului aferent obiectivului mai sus-mentionat pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10494, din 01.11.2006, a fost deja înscrisa în baza acestuia în Cartea Funciara nr. 61123 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria 10730 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de $1,060.00$ mp, aferentă obiectivului menționat și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă în baza acestui CADP dublură.

Teren aferent sondei 441 Cilioaia Est mentionat in CADP M03 10493 (de doua ori)

Concluzie:

Certificam ca suprafata precizata in CADP M03 nr. 10493 este **dublata**, ambele pozitii (pozitia 85 si pozitia 273) avand suprafata de $S=800.00$ mp aferenta aceluasi obiectiv si se refera la aceeasi parcela de teren, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață reala a terenului aferent obiectivului pentru care a fost obținut CADP seria M03 nr. 10493 este de 800 mp si a fost deja înscrisa în Cartea Funciara nr. 60664 Zemes (anexata la acest raport) și că o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibilă. Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10493 din 01.11.2006 dublează respectiva suprafață de teren, de 800.00 mp.

Teren aferent sondelor 60 Zemes si 4127 Zemes mentionat in CADP M03 10494 si M03 10732

Concluzie:

Certificam ca exista suprapuneri **integrale** intre suprafetele aferente obiectivelor precizate in ambele CADP-uri, ambele avand suprafata de $S=308.57$ mp, asa cum reiese din planul de situatie pe care il atasam prezentului raport. Certificăm faptul că întreaga suprafață a terenului pentru care a fost obținut CADP M03 nr. 10494, din 01.11.2006, a fost deja înscrisa în Cartea Funciara nr. 60786 Zemes (anexata la acest raport). Prin urmare, CADP seria M03 nr. 10732 din 21.06.2007 dublează respectiva suprafață de teren, de 308.57 mp, aferentă obiectivelor menționate, și o nouă înscriere în Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiective nu mai este posibilă în bază acestui CADP dublură.

Cu privire la alte 2 (două) parcele ce aparțin CADP M03 10494 si CADP M03 10730, numele obiectivului fiind „Sonda 1245 Tazlau”, s-a constatat ca acestea se suprapun, luând în considerare informațiile preluate din documentația cadastrală.

Astfel, coordonatele celor două loturi sunt identice, mai puțin cele aferente punctului 1 care au o diferență infimă, de natura centimetrilor.

Coordonate aferente M03 10730					Coordonate aferente M03 10494				
CAREU SONDA 1245 TAZLAU					CAREU SONDA 1245 TAZLAU				
CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI					CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI				
NR	DEN	COORDONATE		DIST [m]	NR	DEN	COORDONATE		DIST [m]
CRT	PUNCT	X[m]	Y[m]		CRT	PUNCT	X[m]	Y[m]	
1	1	558368.835	612863.081	24.239	1	1	558368.800	612863.056	24.260
2	2	558366.074	612887.162	42.440	2	2	558366.074	612887.162	42.440
3	3	558323.919	612882.255	24.795	3	3	558323.919	612882.255	24.795
4	4	558325.937	612857.542	43.254	4	4	558325.937	612857.542	43.216
1	1	558368.835	612863.081		1	1	558368.800	612863.056	
SUPRAFATA = 1050.000mp					SUPRAFATA = 1050.000mp				
PERIMETRUL = 134.728m					PERIMETRUL = 134.712m				

Suprafata terenului aferent obiectului „Sonda 1245 Tazlau” pentru care a fost obtinut CADP M03 10494 emis la data de 01.11.2006 a fost deja inregistrata in baza acestuia in Cartea Funciara nr. 60881 Zemes. Prin urmare, CADP seria M03 10730 din 21.06.2007 dubleaza respectiva suprafata de teren, de 1050,00 mp, aferenta obiectivului mentionat, si o noua inregistrare in Cartea Funciara pentru acelasi teren aferent aceluasi obiectiv nu mai este posibila in baza acestui CADP dublura; ca urmare i se atribuie valoare si suprafata zero.

Situație finală suprafețe și valori CADP-uri

Astfel, luând în considerare cele expuse mai sus, putem concluziona ca obiectul evaluării îl reprezintă un număr de 1.943 CADP-uri, ce însumează 1.379,05 ha și o valoarea înregistrată în CADP de 83.372.840,50 lei.

Detalii	Suprafață CADP-uri	Valoare CADP-uri	Număr CADP-uri	Număr parcele
CADP-uri conform Anexa 1 la caiet sarcini și completări ulterioare	1.381,85 ha	83.441.599,27 lei	1.944	7.175
Eliminări din diverse motive:				
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor	-1,58 ha	-29.213,45 lei	0	-13
Parcele diminuate prin sentințe judecătorești	-1,11 ha	-37.608,39 lei	-1	-2
Subtotal	1.379,15 ha	83.374.777,43 lei	1.943	7.160
Dublare/suprapunere parcele componente ale CADP-urilor, identificată adițional	-0,11 ha	-1.936,93 lei	0	-1
Total	1.379,05 ha	83.372.840,50 lei	1.943	7.159

**Parcelele dublate sau diminuate fac parte dintr-un CADP cu mai multe parcele, ceea ce nu a condus la eliminarea unui CADP în întregime, ci doar la diminuarea suprafeței și valorii CADP-ului respectiv. Excepție face CADP M03 12010, care a fost diminuat în totalitate, prin sentință judecătorească definitivă*

Pentru a înțelege dispersia la nivel național, suprafețele și valorile actualizate sunt expuse, în cele ce urmează, pe județe:

Județ	Număr CADP-uri în scop majorare capital social	Număr parcele în scop majorare capital social	Suprafață CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare actualizată
Arad	282	282	54,47 ha	2.244.174,00 lei	2.244.174,00 lei	2.624.709,38 lei
Arges	87	726	126,68 ha	4.636.441,33 lei	4.628.260,49 lei	7.163.096,89 lei
Bacau	89	1.406	276,62 ha	6.171.840,72 lei	6.137.000,95 lei	10.386.941,71 lei
Bihor	22	67	13,02 ha	394.896,14 lei	394.896,14 lei	662.459,24 lei
Braila	4	20	2,26 ha	60.783,00 lei	60.783,00 lei	83.031,16 lei
Buzau	460	460	93,93 ha	12.623.471,52 lei	12.614.322,64 lei	17.629.221,09 lei
Constanta	1	1	6,05 ha	6.282.655,00 lei	6.282.655,00 lei	9.887.642,44 lei
Dambovita	74	1.467	277,03 ha	8.194.037,43 lei	8.178.831,50 lei	12.973.989,07 lei
Dolj	14	20	13,20 ha	10.387.766,62 lei	10.387.766,62 lei	12.849.595,97 lei
Galati	3	8	0,76 ha	27.397,00 lei	27.397,00 lei	37.073,63 lei
Giurgiu	104	530	80,89 ha	5.494.728,77 lei	5.494.728,77 lei	7.584.082,74 lei
Gorj	301	302	79,77 ha	5.375.860,59 lei	5.374.477,24 lei	7.529.410,18 lei
Ialomita	9	9	3,35 ha	288.710,00 lei	288.710,00 lei	299.199,71 lei
Ifov	16	16	2,04 ha	1.810.893,00 lei	1.810.893,00 lei	2.168.256,61 lei
Neamt	13	117	24,82 ha	449.341,75 lei	449.341,75 lei	832.973,90 lei
Olt	4	199	65,22 ha	1.469.095,43 lei	1.469.095,43 lei	2.705.706,34 lei
Prahova	380	440	77,01 ha	13.468.872,81 lei	13.468.872,81 lei	18.739.523,23 lei
Salaj	1	1	0,03 ha	800,00 lei	800,00 lei	800,00 lei
Satu Mare	8	64	11,19 ha	297.598,59 lei	297.598,59 lei	524.524,00 lei
Teleorman	68	963	159,32 ha	3.662.028,99 lei	3.662.028,99 lei	5.799.697,98 lei
Timis	2	60	11,34 ha	99.510,15 lei	99.510,15 lei	176.978,80 lei
Valcea	1	1	0,04 ha	696,43 lei	696,43 lei	1.325,16 lei
Total	1.943	7.159	1.379,05 ha	83.441.599,27 lei	83.372.840,50 lei	120.660.239,23 lei

De asemenea, pentru a vedea ponderea parcelelor pe utilizări ale terenurilor, mai jos este expus un centralizator:

Categorie obiectiv	Număr parcele în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare actualizată
Altele	39	2.283.003,3 lei	3.146.503,3 lei
Baterie abur	10	177.773,8 lei	253.824,8 lei
Cladire sociala	2	8.506,7 lei	14.457,1 lei
Depozit	43	3.669.012,2 lei	5.417.844,4 lei
Drum axial	217	2.666.315,7 lei	4.517.981,2 lei
Grup social	48	4.605.049,2 lei	6.777.380,7 lei
Instalatie rafinare	3	80.290,3 lei	146.078,1 lei
Manifold	17	507.312,4 lei	730.117,8 lei
Parc	193	5.023.788,4 lei	7.371.597,4 lei
Pichet incendiu	1	1.160,0 lei	1.773,9 lei
Post trafo	23	15.694,6 lei	24.103,5 lei
Puturi	1	8.302,9 lei	14.110,8 lei
Sediu	134	25.100.634,1 lei	34.372.457,3 lei
Sonda	6.379	37.723.590,7 lei	55.422.983,6 lei
Statie	1	2.024,1 lei	28.894,8 lei
Statie compresoare	26	1.235.639,4 lei	2.004.468,4 lei
Statie injectie	7	166.034,4 lei	258.061,0 lei
Statie tratare apa	15	98.708,2 lei	157.601,2 lei
TOTAL	7.159	83.372.840,5 lei	120.660.239,2

3. Analiza pieței imobiliare specifice

Luând în considerare faptul că prezenta evaluare se realizează în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv metodologia de estimare a valorii CADP-urilor presupune utilizarea unor indici de actualizare a valorilor înscrise în CADP pentru care nu a fost realizată operațiunea de majorare a capitalului social, nu a fost necesară o analiză a pieței imobiliare specifice, în conformitate cu Standardele de Evaluarea a Bunurilor, ediția 2022.

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat, respectiv *“valorii actualizate a terenurilor”*, se poate utiliza doar o abordare în evaluare, respectiv cea indicată de legislația în vigoare.

“Valoarea actualizata a terenurilor”, în conformitate cu HG 834/1991 (și completări ulterioare), art.6 (3), se determina prin actualizarea cu indicele de inflație până la data evaluării, prin preluarea valorii din CADP. Conform mențiunilor realizate la capitolul 1.4. Tipul valorii și data evaluării, atât în cazul terenurilor cu CADP emis după februarie 2008 cât și în cazul terenurilor cu CADP emis înainte de februarie 2008, valorile din anexele la CADP vor fi actualizate cu indicele de inflație, iar actualizarea va porni de la data la emiterii CADP. Astfel, se va aplica un tratament uniform tuturor CADP-urilor ce fac obiectul prezentei evaluări.

Astfel, indicele inflației, este preluat din publicațiile disponibile la data întocmirii prezentului raport de evaluare. Mai jos este expusă partea tehnică cu privire la indicele de inflație, informație preluată de pe portalul statistici.insse.ro.

Indicii prețurilor de consum (IPC) acoperă cheltuielile monetare de bunuri și servicii pentru consumul final, pentru toate tipurile de gospodării rezidente, cu excepția gospodăriilor instituționale, în scopul de a oferi o imagine cât mai relevantă și precisă a inflației. IPC poate fi privit ca o metoda de măsurare, în linii mari, a prețurilor unui model de cheltuieli fixe.

Fiind cea mai utilizată măsură a evoluției generale a prețurilor, indicele prețurilor de consum este adesea folosit în contractele încheiate în mediul de afaceri și de către guvern pentru ajustarea veniturilor, pensiilor și/sau taxelor, cu scopul de a lua în calcul evoluțiile prețurilor (clauze de indexare, cunoscute și sub denumirea de clauze de escaladare).

Cele mai frecvente situații în care se aplică aceste clauze de escaladare se regăsesc în sectorul privat pentru contractele colective de negociere, contracte de închiriere, contracte de asigurare cu protecție automată împotriva inflației, pensia alimentară și alocațiile pentru copii.

Un utilizator de date statistice ar trebui să țină cont în momentul solicitărilor informațiilor referitoare la indicii prețurilor pentru indexarea unor contracte, de următoarele aspecte:

- indicii prețurilor de consum sunt calculați cu periodicitate lunară și măsoară evoluția prețurilor între două perioade de timp (seriile lunare sunt disponibile începând cu luna octombrie 1990);
- să cunoască și să precizeze exact perioada de bază sau de referință a indicelui (nu poate fi zi calendaristică) și perioada la care se dorește a se face indexarea;
- să cunoască și să precizeze cu exactitate frecvența de ajustare/indexare. Aceasta frecvență poate fi lunară, trimestrială, semestrială, anuală etc. Este util să se stabilească și să se cunoască metoda utilizată în calcul coeficientului de indexare. De exemplu, atunci când se face o indexare anuală, în lipsa unei informații clare cu privire la metoda de calcul a coeficientului de indexare, pot fi obținute rezultate diferite dacă se ia în considerare pentru calculul coeficientului de indexare evoluția prețurilor dintr-o anumită lună față de luna corespunzătoare din anul precedent comparativ cu cel estimat pe baza mediei anuale (media ultimelor 12 luni față de media precedentelor 12 luni);

- sa se documenteze asupra sferei de cuprindere a bazei de plata pentru o identificare cat mai precisa a indicelui ce urmează a fi utilizat;
- sa selecteze indicele sau indicii adecvați. Aceștia ar trebui aleși cu atenție pentru a reprezenta cel mai bine subiectul supus indexării si intenția părților;
- la data de 1 iulie 2005, moneda naționala a României, leul, a fost denominata astfel încât leu nou echivalează cu 10 000 lei vechi.

Formulele de calcul pentru actualizarea unor valori utilizând Indicele Preturilor de Consum (exprimate procentual)

A. folosind indicele preturilor de consum:

$$A = \frac{\text{Suma initiala de actualizat} * \text{IPC}}{100} \quad \text{sau}$$

B. folosind rata inflației:

$$B = \frac{\text{Suma initiala de actualizat} * \text{Rata Inflatiei}}{100} + \text{Suma initiala de actualizat}$$

Menționam ca indiferent de metoda de calcul folosita, rezultatul actualizării este același deoarece Rata Inflației = IPC - 100

Având in vedere ca IPC este publicat cu doua zecimale, iar rata inflației cu o zecimala, rezultatul obținut prin aplicarea distincta a celor doua metode poate fi diferit datorita rotunjirii.

Declarație de responsabilitate juridica, conform portal statistici.insse.ro

Aceste precizări au ca scop sintetizarea informațiilor despre indicatorii preturilor de consum publicați de către INS, si despre unele aspecte care ar trebui luate in considerare de către utilizatori atunci când decid sa folosească astfel de indici in clauzele de indexare. Este doar o scurta descriere si nu este o prezentare cuprinzătoare sau exhaustiva a indicilor preturilor sau a aspectelor care ar trebui luate in considerare de către persoane atunci când decid sa utilizeze indici de preturi sau clauze de indexare.

Pentru toate aspectele privind modul unitar si diferit de utilizare al datelor statistice publicate sau furnizate de către INS, persoanele care solicita aceste informații sunt îndrumate sa caute consiliere profesionala independenta.

Potrivit obligațiilor legale ce ii revin conform legii statistice 226/2009 privind organizarea si funcționarea statisticii oficiale in Romania, cu modificările si completările ulterioare, INS va da curs tuturor cererilor de date statistice adresate de utilizatori, persoane juridice sau fizice, intr-un mod independent si fără interferente sau a-si asuma rolul de consiliere cu privire la litigiile care decurg din interpretarea unei decizii judecătorești.

INS nu poate oferi asistenta in legătura cu întrebările legate de modul de folosire si aplicare a clauzelor de indexare/ajustare a contractelor. INS-ul poate oferi asistenta privind doar întrebările legate de metodele si aspectele tehnice care au stat la baza construirii indicatorilor statistici.

Mai jos sunt expuși indicii utilizați, formula aplicată în estimarea valorii actualizate fiind cea menționată la punctul A, de mai sus.

Perioada de referință	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)	Perioada de referință	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)
1997 - Ianuarie	11997	2.633,88	2001 - Ianuarie	12001	375,12
1997 - Februarie	21997	2.217,63	2001 - Februarie	22001	366,87
1997 - Martie	31997	1.696,58	2001 - Martie	32001	359,55
1997 - Aprilie	41997	1.587,06	2001 - Aprilie	42001	350,25
1997 - Mai	51997	1.522,2	2001 - Mai	52001	344,27
1997 - Iunie	61997	1.488,01	2001 - Iunie	62001	338,87
1997 - Iulie	71997	1.477,8	2001 - Iulie	72001	334,5
1997 - August	81997	1.427,57	2001 - August	82001	327,19
1997 - Septembrie	91997	1.381,85	2001 - Septembrie	92001	320,95
1997 - Octombrie	101997	1.297,77	2001 - Octombrie	102001	313,3
1997 - Noiembrie	111997	1.244,63	2001 - Noiembrie	112001	304,97
1997 - Decembrie	121997	1.191,02	2001 - Decembrie	122001	298,53
1998 - Ianuarie	11998	1.135,71	2002 - Ianuarie	12002	291,73
1998 - Februarie	21998	1.059,53	2002 - Februarie	22002	288,41
1998 - Martie	31998	1.021,2	2002 - Martie	32002	287,38
1998 - Aprilie	41998	994,09	2002 - Aprilie	42002	281,63
1998 - Mai	51998	971,94	2002 - Mai	52002	276,52
1998 - Iunie	61998	959,88	2002 - Iunie	62002	273,23
1998 - Iulie	71998	947,21	2002 - Iulie	72002	271,86
1998 - August	81998	941,22	2002 - August	82002	269,65
1998 - Septembrie	91998	916,45	2002 - Septembrie	92002	268,01
1998 - Octombrie	101998	882,24	2002 - Octombrie	102002	263,67
1998 - Noiembrie	111998	865,69	2002 - Noiembrie	112002	257,11
1998 - Decembrie	121998	847,28	2002 - Decembrie	122002	253,34
1999 - Ianuarie	11999	822,52	2003 - Ianuarie	12003	250,11
1999 - Februarie	21999	799,55	2003 - Februarie	22003	248,1
1999 - Martie	31999	751,73	2003 - Martie	32003	245,46
1999 - Aprilie	41999	716,94	2003 - Aprilie	42003	242,87
1999 - Mai	51999	680,76	2003 - Mai	52003	241,69
1999 - Iunie	61999	647,77	2003 - Iunie	62003	239,65
1999 - Iulie	71999	637,24	2003 - Iulie	72003	236,81
1999 - August	81999	629,57	2003 - August	82003	236,19
1999 - Septembrie	91999	610,12	2003 - Septembrie	92003	231,23
1999 - Octombrie	101999	585,74	2003 - Octombrie	102003	227,76
1999 - Noiembrie	111999	563,28	2003 - Noiembrie	112003	224,53
1999 - Decembrie	121999	547,3	2003 - Decembrie	122003	221,95
2000 - Ianuarie	12000	524,69	2004 - Ianuarie	12004	219,53
2000 - Februarie	22000	513,56	2004 - Februarie	22004	218,15
2000 - Martie	32000	504,52	2004 - Martie	32004	217,07
2000 - Aprilie	42000	481,48	2004 - Aprilie	42004	215,82
2000 - Mai	52000	472,87	2004 - Mai	52004	215,21
2000 - Iunie	62000	459,84	2004 - Iunie	62004	213,94
2000 - Iulie	72000	440,98	2004 - Iulie	72004	211,25
2000 - August	82000	433,03	2004 - August	82004	210,11
2000 - Septembrie	92000	421,2	2004 - Septembrie	92004	208,14
2000 - Octombrie	102000	409,87	2004 - Octombrie	102004	205,62
2000 - Noiembrie	112000	398,56	2004 - Noiembrie	112004	204,3
2000 - Decembrie	122000	388,96	2004 - Decembrie	122004	203,14

Perioada de referinta	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)	Perioada de referinta	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)
2005 - Ianuarie	12005	201,52	2009 - Ianuarie	12009	155,46
2005 - Februarie	22005	200,31	2009 - Februarie	22009	154,1
2005 - Martie	32005	199,73	2009 - Martie	32009	153,33
2005 - Aprilie	42005	196,18	2009 - Aprilie	42009	152,92
2005 - Mai	52005	195,62	2009 - Mai	52009	152,9
2005 - Iunie	62005	195,05	2009 - Iunie	62009	152,6
2005 - Iulie	72005	193,2	2009 - Iulie	72009	152,7
2005 - August	82005	193,01	2009 - August	82009	152,98
2005 - Septembrie	92005	191,92	2009 - Septembrie	92009	152,4
2005 - Octombrie	102005	190,28	2009 - Octombrie	102009	151,73
2005 - Noiembrie	112005	188	2009 - Noiembrie	112009	150,73
2005 - Decembrie	122005	186,98	2009 - Decembrie	122009	150,25
2006 - Ianuarie	12006	185,06	2010 - Ianuarie	12010	147,77
2006 - Februarie	22006	184,63	2010 - Februarie	22010	147,48
2006 - Martie	32006	184,24	2010 - Martie	32010	147,16
2006 - Aprilie	42006	183,48	2010 - Aprilie	42010	146,64
2006 - Mai	52006	182,39	2010 - Mai	52010	146,43
2006 - Iunie	62006	182,11	2010 - Iunie	62010	146,2
2006 - Iulie	72006	181,92	2010 - Iulie	72010	142,53
2006 - August	82006	182,05	2010 - August	82010	142,2
2006 - Septembrie	92006	181,95	2010 - Septembrie	92010	141,41
2006 - Octombrie	102006	181,57	2010 - Octombrie	102010	140,65
2006 - Noiembrie	112006	179,61	2010 - Noiembrie	112010	139,91
2006 - Decembrie	122006	178,29	2010 - Decembrie	122010	139,18
2007 - Ianuarie	12007	177,93	2011 - Ianuarie	12011	138,11
2007 - Februarie	22007	177,85	2011 - Februarie	22011	137,06
2007 - Martie	32007	177,74	2011 - Martie	32011	136,24
2007 - Aprilie	42007	176,81	2011 - Aprilie	42011	135,35
2007 - Mai	52007	175,69	2011 - Mai	52011	135,07
2007 - Iunie	62007	175,44	2011 - Iunie	62011	135,45
2007 - Iulie	72007	174,94	2011 - Iulie	72011	135,94
2007 - August	82007	173,45	2011 - August	82011	136,41
2007 - Septembrie	92007	171,6	2011 - Septembrie	92011	136,69
2007 - Octombrie	102007	169,95	2011 - Octombrie	102011	135,82
2007 - Noiembrie	112007	168,38	2011 - Noiembrie	112011	135,26
2007 - Decembrie	122007	167,3	2011 - Decembrie	122011	134,94
2008 - Ianuarie	12008	165,88	2012 - Ianuarie	12012	134,46
2008 - Februarie	22008	164,72	2012 - Februarie	22012	133,6
2008 - Martie	32008	163,62	2012 - Martie	32012	133,05
2008 - Aprilie	42008	162,78	2012 - Aprilie	42012	132,96
2008 - Mai	52008	161,99	2012 - Mai	52012	132,69
2008 - Iunie	62008	161,54	2012 - Iunie	62012	132,75
2008 - Iulie	72008	160,43	2012 - Iulie	72012	131,98
2008 - August	82008	160,57	2012 - August	82012	131,31
2008 - Septembrie	92008	159,93	2012 - Septembrie	92012	129,78
2008 - Octombrie	102008	158,25	2012 - Octombrie	102012	129,41
2008 - Noiembrie	112008	157,74	2012 - Noiembrie	112012	129,36
2008 - Decembrie	122008	157,38	2012 - Decembrie	122012	128,58

Perioada de referinta	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)	Perioada de referinta	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)
2013 - Ianuarie	12013	126,88	2017 - Ianuarie	12017	127,69
2013 - Februarie	22013	126,45	2017 - Februarie	22017	127,81
2013 - Martie	32013	126,41	2017 - Martie	32017	127,7
2013 - Aprilie	42013	126,27	2017 - Aprilie	42017	127,35
2013 - Mai	52013	125,99	2017 - Mai	52017	126,99
2013 - Iunie	62013	125,98	2017 - Iunie	62017	126,94
2013 - Iulie	72013	126,4	2017 - Iulie	72017	126,54
2013 - August	82013	126,66	2017 - August	82017	126,79
2013 - Septembrie	92013	127,38	2017 - Septembrie	92017	126,16
2013 - Octombrie	102013	127,02	2017 - Octombrie	102017	124,57
2013 - Noiembrie	112013	127,03	2017 - Noiembrie	112017	123,75
2013 - Decembrie	122013	126,62	2017 - Decembrie	122017	123,36
2014 - Ianuarie	12014	125,55	2018 - Ianuarie	12018	122,4
2014 - Februarie	22014	125,13	2018 - Februarie	22018	122,04
2014 - Martie	32014	125,1	2018 - Martie	32018	121,69
2014 - Aprilie	42014	124,77	2018 - Aprilie	42018	121,03
2014 - Mai	52014	124,82	2018 - Mai	52018	120,47
2014 - Iunie	62014	125,15	2018 - Iunie	62018	120,44
2014 - Iulie	72014	125,21	2018 - Iulie	72018	121,02
2014 - August	82014	125,6	2018 - August	82018	120,68
2014 - Septembrie	92014	125,45	2018 - Septembrie	92018	120,11
2014 - Octombrie	102014	125,21	2018 - Octombrie	102018	119,5
2014 - Noiembrie	112014	125,45	2018 - Noiembrie	112018	119,65
2014 - Decembrie	122014	125,58	2018 - Decembrie	122018	119,46
2015 - Ianuarie	12015	125,04	2019 - Ianuarie	12019	118,47
2015 - Februarie	22015	124,63	2019 - Februarie	22019	117,54
2015 - Martie	32015	124,12	2019 - Martie	32019	116,97
2015 - Aprilie	42015	123,96	2019 - Aprilie	42019	116,25
2015 - Mai	52015	123,38	2019 - Mai	52019	115,73
2015 - Iunie	62015	127,13	2019 - Iunie	62019	116
2015 - Iulie	72015	127,34	2019 - Iulie	72019	116,23
2015 - August	82015	128	2019 - August	82019	116,16
2015 - Septembrie	92015	127,66	2019 - Septembrie	92019	116,06
2015 - Octombrie	102015	127,3	2019 - Octombrie	102019	115,57
2015 - Noiembrie	112015	126,9	2019 - Noiembrie	112019	115,31
2015 - Decembrie	122015	126,76	2019 - Decembrie	122019	114,82
2016 - Ianuarie	12016	127,76	2020 - Ianuarie	12020	114,35
2016 - Februarie	22016	128,06	2020 - Februarie	22020	114,07
2016 - Martie	32016	127,93	2020 - Martie	32020	113,51
2016 - Aprilie	42016	128,13	2020 - Aprilie	42020	113,21
2016 - Mai	52016	127,8	2020 - Mai	52020	113,16
2016 - Iunie	62016	128,03	2020 - Iunie	62020	113,07
2016 - Iulie	72016	128,34	2020 - Iulie	72020	113,07
2016 - August	82016	128,25	2020 - August	82020	113,13
2016 - Septembrie	92016	128,39	2020 - Septembrie	92020	113,29
2016 - Octombrie	102016	127,85	2020 - Octombrie	102020	113,03
2016 - Noiembrie	112016	127,76	2020 - Noiembrie	112020	112,89
2016 - Decembrie	122016	127,45	2020 - Decembrie	122020	112,5

Perioada de referință	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)	Perioada de referință	Criteriu (LLAAAA)	TOTAL IPC (%)
2021 - Ianuarie	12021	111,03	2021 - August	82021	107,48
2021 - Februarie	22021	110,57	2021 - Septembrie	92021	106,58
2021 - Martie	32021	110,15	2021 - Octombrie	102021	104,72
2021 - Aprilie	42021	109,66	2021 - Noiembrie	112021	104,72
2021 - Mai	52021	109,08	2021 - Decembrie	122021	103,99
2021 - Iunie	62021	108,79	2022 - Ianuarie	12022	102,47
2021 - Iulie	72021	107,74	2022 - Februarie	22022	101,88
			2023 - Martie	22022	100

Menționăm faptul că pentru CADP-urile emise în luna martie 2022, evaluatorul a considerat un IPC de 100.

Pentru edificare, mai jos sunt expuse câteva exemple de calcul

Județ	Număr CADP	Data emitere CADP	Valoare CADP	Indice IPC	Valoare actualizată cu IPC
Valcea	M03 10153	10-10-2005	696,43 lei	190,28	1.325,16 lei
Dambovita	M03 10856	11-01-2008	4.537,80 lei	165,88	7.527,30 lei
Gorj	M03 11255	06-05-2009	5.640,00 lei	152,90	8.623,56 lei
Arad	M03 13165	22-09-2014	4.120,00 lei	125,45	5.168,54 lei
Arad	M21 0015	01-06-2016	22.848,00 lei	128,03	29.252,29 lei
Ilfov	M21 0143	07-03-2022	241.630,00 lei	100,00	241.630,00 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Suprafața, numărul de CADP-uri, numărul de parcele, valoarea CADP-urilor și valoarea actualizată totală a terenurilor în scopul majorării de capital social sunt evidențiate în cele ce urmează:

Suprafață CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Număr CADP-uri în scop majorare capital social	Număr parcele în scop majorare capital social	Valoare actualizată
1.379,05 ha	83.372.840,50 lei	1.943	7.159	120.660.239,23 lei

**Defalcarea detaliată a valorilor pe fiecare CADP, este prezentată în cadrul anexelor*

O expunere a suprafețelor și a valorilor obținute, pe județe, este prezentată mai jos

Județ	Număr CADP-uri în scop majorare capital social	Număr parcele în scop majorare capital social	Suprafață CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare actualizată
Arad	282	282	54,47 ha	2.244.174,00 lei	2.244.174,00 lei	2.624.709,38 lei
Arges	87	726	126,68 ha	4.636.441,33 lei	4.628.260,49 lei	7.163.096,89 lei
Bacau	89	1.406	276,62 ha	6.171.840,72 lei	6.137.000,95 lei	10.386.941,71 lei
Bihor	22	67	13,02 ha	394.896,14 lei	394.896,14 lei	662.459,24 lei
Braila	4	20	2,26 ha	60.783,00 lei	60.783,00 lei	83.031,16 lei
Buzau	460	460	93,93 ha	12.623.471,52 lei	12.614.322,64 lei	17.629.221,09 lei
Constanta	1	1	6,05 ha	6.282.655,00 lei	6.282.655,00 lei	9.887.642,44 lei
Dambovita	74	1.467	277,03 ha	8.194.037,43 lei	8.178.831,50 lei	12.973.989,07 lei
Dolj	14	20	13,20 ha	10.387.766,62 lei	10.387.766,62 lei	12.849.595,97 lei
Galati	3	8	0,76 ha	27.397,00 lei	27.397,00 lei	37.073,63 lei
Giurgiu	104	530	80,89 ha	5.494.728,77 lei	5.494.728,77 lei	7.584.082,74 lei
Gorj	301	302	79,77 ha	5.375.860,59 lei	5.374.477,24 lei	7.529.410,18 lei
Ialomita	9	9	3,35 ha	288.710,00 lei	288.710,00 lei	299.199,71 lei
Ilfov	16	16	2,04 ha	1.810.893,00 lei	1.810.893,00 lei	2.168.256,61 lei
Neamt	13	117	24,82 ha	449.341,75 lei	449.341,75 lei	832.973,90 lei
Olt	4	199	65,22 ha	1.469.095,43 lei	1.469.095,43 lei	2.705.706,34 lei
Prahova	380	440	77,01 ha	13.468.872,81 lei	13.468.872,81 lei	18.739.523,23 lei
Salaj	1	1	0,03 ha	800,00 lei	800,00 lei	800,00 lei
Satu Mare	8	64	11,19 ha	297.598,59 lei	297.598,59 lei	524.524,00 lei
Teleorman	68	963	159,32 ha	3.662.028,99 lei	3.662.028,99 lei	5.799.697,98 lei
Timis	2	60	11,34 ha	99.510,15 lei	99.510,15 lei	176.978,80 lei
Valcea	1	1	0,04 ha	696,43 lei	696,43 lei	1.325,16 lei
Total	1.943	7.159	1.379,05 ha	83.441.599,27 lei	83.372.840,50 lei	120.660.239,23 lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile actualizate au fost stabilite în conformitate cu actele normative în vigoare;
- valorile opinat nu includ valoarea echipamentelor și a construcțiilor speciale existente pe parcele/ loturi, identificate conform inspecției realizate prin sondaj;
- la baza indicelui de actualizare au stat informațiile publice oferite de către Institutul National de Statistică;
- nu includ valoarea drepturilor asupra construcțiilor și clădirilor;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;

- nu reprezintă valoare de piață, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022

DARIAN DRS SA

15.04.2022



Trayda

5.2. Anexa – Rezultatele evaluării

Nr crt	Judet	CADP	Data emitere CADP	Suprafata CADP-uri	Suprafata CADP-uri în scop majorare capital social	Valoare CADP-uri	Valoare CADP-uri în scop majorare capital social	Numar CADP-uri	Numar CADP-uri în scop majorare capital social	Numar parcele	Numar parcele în scop majorare capital social	Indice IPC	Valoare actualizata
1921	Ialomita	M21 0120	12/8/2021	1,332.00	1,332.00	9,150.00	9,150.00	1	1	1	1	103.99	9,515.09
1922	Ialomita	M21 0121	12/8/2021	1,683.00	1,683.00	11,610.00	11,610.00	1	1	1	1	103.99	12,073.24
1923	Ialomita	M21 0122	12/8/2021	2,018.00	2,018.00	13,920.00	13,920.00	1	1	1	1	103.99	14,475.41
1924	Ialomita	M21 0123	12/8/2021	2,173.00	2,173.00	13,870.00	13,870.00	1	1	1	1	103.99	14,423.41
1925	Arges	M21 0124	12/8/2021	1,300.00	1,300.00	10,620.00	10,620.00	1	1	1	1	103.99	11,043.74
1926	Gorj	M21 0125	12/8/2021	3,597.00	3,597.00	25,780.00	25,780.00	1	1	1	1	103.99	26,808.62
1927	Gorj	M21 0126	12/8/2021	1,200.00	1,200.00	9,050.00	9,050.00	1	1	1	1	103.99	9,411.10
1928	Gorj	M21 0136	3/7/2022	500.00	500.00	3,490.00	3,490.00	1	1	1	1	100.00	3,490.00
1929	Salaj	M21 0137	3/7/2022	280.00	280.00	800.00	800.00	1	1	1	1	100.00	800.00
1930	Bacau	M21 0138	3/7/2022	520.00	520.00	2,380.00	2,380.00	1	1	1	1	100.00	2,380.00
1931	Dolj	M21 0139	3/7/2022	16,022.00	16,022.00	5,593,420.00	5,593,420.00	1	1	1	1	100.00	5,593,420.00
1932	Ilfov	M21 0140	3/7/2022	900.00	900.00	66,780.00	66,780.00	1	1	1	1	100.00	66,780.00
1933	Ilfov	M21 0141	3/7/2022	972.00	972.00	71,180.00	71,180.00	1	1	1	1	100.00	71,180.00
1934	Ilfov	M21 0142	3/7/2022	1,055.00	1,055.00	77,210.00	77,210.00	1	1	1	1	100.00	77,210.00
1935	Ilfov	M21 0143	3/7/2022	1,055.00	1,055.00	241,630.00	241,630.00	1	1	1	1	100.00	241,630.00
1936	Ilfov	M21 0144	3/7/2022	653.00	653.00	59,140.00	59,140.00	1	1	1	1	100.00	59,140.00
1937	Ilfov	M21 0145	3/7/2022	1,711.00	1,711.00	153,200.00	153,200.00	1	1	1	1	100.00	153,200.00
1938	Ilfov	M21 0146	3/7/2022	1,584.00	1,584.00	134,090.00	134,090.00	1	1	1	1	100.00	134,090.00
1939	Ilfov	M21 0147	3/7/2022	674.00	674.00	64,850.00	64,850.00	1	1	1	1	100.00	64,850.00
1940	Ilfov	M21 0148	3/7/2022	1,295.00	1,295.00	96,110.00	96,110.00	1	1	1	1	100.00	96,110.00
1941	Ilfov	M21 0149	3/7/2022	1,005.00	1,005.00	86,050.00	86,050.00	1	1	1	1	100.00	86,050.00
1942	Ialomita	M21 0150	3/7/2022	2,820.00	2,820.00	25,810.00	25,810.00	1	1	1	1	100.00	25,810.00
1943	Prahova	M21 0151	3/7/2022	207.00	207.00	4,080.00	4,080.00	1	1	1	1	100.00	4,080.00
1944	Prahova	M21 0152	3/7/2022	2,242.00	2,242.00	23,500.00	23,500.00	1	1	1	1	100.00	23,500.00
Total				13,818,456.03	13,790,482.74	83,441,599.27	83,372,840.50	1,944	1,943	7,175	7,159		120,660,239.23