

Rap. 4010/30.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



Al proprietății imobiliare de tip industrial – depozitare combustibili

**Teren, amenajări, instalații, echipamente și construcții -
parte din fostul complex CAROM**

situat în Onești, Str. Industriilor nr. 1, jud. Bacău

Proprietar: S.C. MAVGO HOLDING S.R.L.

Solicitant: S.C. MAVGO HOLDING S.R.L.

Destinatar : Administratia sect.2 a Finantelor Publice

Bucuresti

Data: 25 ianuarie 2025

CUPRINS

CUPRINS	2
INTRODUCERE.....	3
Certificare – identificarea și competența evaluatorului	7
1.1Declarație privind conflictul de interese	8
1.2Ipozeze și ipoteze speciale suplimentare	9
1.3Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării.....	9
1.4Drepturi de proprietate evaluate.....	9
1.5Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	9
1.6Data estimării valorii.....	9
1.7Moneda raportului.....	9
1.8Modalități de plată	10
1.9Inspekția proprietății.....	10
1.10Informațiile utilizate și sursele acestora	10
1.11Responsabilitatea față de terți	10
1.12Valabilitatea raportului.....	10
1.13Clauză de nepublicare	11
2.1.1 Localizare. Amplasament	12
Motorina.....	17
Bunuri mobile.....	37
3.1.3 Accesul auto și pietonal	37
3.1.4 Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate.....	37
3.2 Analiza pieței imobiliare.....	38
3.2.1 Piața specifică	38
3.2.2 Cererea solvabilă	39
3.2.3 Oferta competitivă	39
3.2.4 Echilibrul pieței.....	39
ANALIZA DATELOR și CONCLUZII.....	40
4.1Cea mai bună utilizare	40
4.2Estimarea valorii terenului.....	42
Abordarea prin VENIT	47
Abordare prin piață	50
Aplicabilitate	50
Abordarea prin cost.....	50
Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.	51
Rezultatele abordărilor aplicate	51
Opinia evaluatorului	51
http://www.unpret.ro/pret/inchiriere-depoziit-combustibil/	56
Ipozeze și ipoteze speciale.....	57
Ipozeze generale.....	57
Ipozeze speciale	58

1.1 **Sinteza raportului**

Obiectul prezentei lucrări este reprezentat de dreptul de proprietate asupra unui imobil compus din teren, amenajări și construcții cu destinația depozit combustibil, înscris în extars CF 68609 Onești, având nr cadastral 68609, 68609-C1 – C15. Conform extras CF anexat. Au fost identificate construcții și amenajări utilizate în scopul descarcării motorinei, biodieselului sau lubrifiantului, care vin de la furnizori din/în cisterne CF, în rezervoare de stocare, pentru comercializare, iar în cazul în care se va decide de a pune în funcțiune Procesul de aditivare a motorinei vom efectua în instalație aditivarea motorinei cu biodiesel (min. 4% biodiesel în motorină) și încărcarea motorinei, motorinei aditivate, în cisterne auto și/sau CF în vederea comercializării la clienți.

Terenul are suprafața totală de 125.870 mp, pe care sunt edificate construcții, instalații și amenajări necesare activității de depozitare combustibili. Amplasamentul este situat în cadrul fostului complex CAROM S.A. Construcțiile sunt de tipul cabine CF, depozite, grup social. Bunurile mobile sunt de tipul instalațiilor de depozitare și transportare carburanți. Amplasamentul este funcțional, fiind însă necesare reparații pentru aducerea la nivelul optim de funcționare.

Carom Onești (denumit între 1962 și 1989 *Combinatul de Cauciuc Sintetic și Produse Petrochimice Onești*) este singura companie producătoare de cauciuc sintetic din România^[1], fondată în anul 1962. Numele provine de la abrevierea cuvintelor *Cauciuc Românesc* iar *Carom* era doar o marcă a primului cauciuc obținut prin polimerizarea în emulsie a butadienei cu alfa-metil stirenul. A făcut parte din Platforma Petrochimică Borzești care a fost divizată, în 1990, în trei combinate: RAFO, Carom și Chimcomplex^[2].

Este cea de-a doua firmă de pe platforma din Onești, ca mărime, după rafinăria RAFO^[3], ce se întinde pe o suprafață de 259 ha.

În anul 1962 a intrat în funcțiune prima instalație de producere a fenol și acetonă din cadrul Combinatului de Cauciuc Sintetic și Produse Petrochimice Onești. Primul director al acestui combinat a fost ing. Moldoveanu Anton.^[4]

În 1963 s-au obținut primele cantități de cauciuc sintetic românesc, prin polimerizarea în emulsie a butadienei cu alfa-metil stirenul, purtând denumirea comercială de „Carom”. A început să producă și instalația de polistiren.

Pe 1 aprilie 1969 cele două unități de pe platforma industrială Onești-Borzești, Combinatul Chimic Borzești, Rafinăria Onești și Combinatul de Cauciuc Sintetic Onești, se comasează într-o unitate gigant, *Grupul Industrial de Petrochimie Borzești*, având în componență: Uzinele Chimice, Uzina de Petrol și Uzina de Cauciuc. Grupul Industrial de Petrochimie Borzești se întinde pe o distanță de 6 km și are 12.000 de salariați, din care 463 au studii superioare.^[4]

În 1969, ca urmare a creării G.I.P. Borzești, cele două ziare „Chimistul” și „Cauciucul” se unesc sub numele „Petrochimistul”^[4]

În 1970 intră în fabricație a patra linie de cauciuc, în cadrul Uzinei de Cauciuc, s-a obținut în acest an o cantitate de 70.000 tone cauciuc sintetic. Sortimentele de cauciuc sintetic fabricate sunt: *CAROM 1500*: pentru

anvelope de automobile, tractoare, scutere, motociclete, articole tehnice, benzi transportoare, curele de transmisie și alte articole la care se cer proprietăți fizice bune și o bună rezistență. *CAROM 1502*: pentru articole tehnice negre și colorate, articole sanitare, pânză cauciucată, covoare. *CAROM 1503*: pentru bunuri de larg consum, în special încălțăminte. *CAROM 1712*: pentru izolații pentru cabluri și fire, articole tehnice, anvelope și alte numeroase aplicații. Tot în acest an produsele Grupului Industrial de Petrochimie Borzești s-au exportat în peste 20 de țări ale lumii: Uniunea Republicilor Sovietice Socialiste, Anglia, China, Cehoslovacia, Iugoslavia, Elveția, Franța, Olanda, India, Japonia, Germania de Vest, Germania de Est, Egipt, Israel, Polonia, Ungaria, Italia, Iran, Belgia, Spania.^[4]

În cadrul Uzinei de Cauciuc au început să fie produși copolimeri stirenici de tip AS (acrilometil stirenici) și ABS (acrilometil-butadien stirenici), care au o rezistență mecanică superioară.^[4]

În 1973 Grupul Industrial de Petrochimie devine Combinatul Petrochimic Borzești, având aceeași structură.^[4]

În septembrie 1976 a intrat în funcțiune secția de cauciuc poliizoprenic. Fabricația acestui tip de cauciuc sintetic a fost sistată în anul 1991.^[4]

Pe 22 martie 1990 a avut loc festivitatea de dezvelire a „*Monumentului Eroilor Revoluției din 16-22 decembrie 1989*”, ridicat la intrarea în S.C. Carom S.A. Pe placa de metal se găsește scris: „*In memoriam 16-22 decembrie 1989*”.^[4]

Fabrica a fost privatizată în iunie 2003, când fosta Autoritate pentru Privatizare și Administrarea Participațiilor Statului a vândut 51% din acțiuni către societatea Tender SA din Timișoara, pentru 5,5 milioane euro^[3]. Firma a intrat în faliment în noiembrie 2005, după ce Tribunalul Bacău a hotărât lichidarea judiciară, la cererea administratorului judiciar și a creditorilor.

Societatea Carom a fost cumpărată de Balkan Petroleum, principalul proprietar fiind Marian Iancu ce a preluat 7,8 milioane de acțiuni în anul 2004^[5]. Faber Invest&Trade, o firmă fantomă, al cărei patron este tot Marian Iancu importa petrol care ajungea la Carom și pe care îl livra la RAFO iar rafinăria îl prelucra. Carburanții se întorceau la Carom, după care erau comercializați de Faber. Potrivit legii, accizele se aplicau la producătorul de carburant. Așadar, toate taxele erau suportate de RAFO și Carom iar Faber exporta profiturile neaccizate. Firma Faber Invest&Trade a fost înființată în 2003, având sediul în Delaware, SUA (paradis fiscal). Potrivit administratorului firmei, firma a înregistrat o cifră de afaceri impresionantă de 3 miliarde de dolari, în mai puțin de trei ani.^[6]

Lichidatorul judiciar a fost FincontaConsulting SPRL ce a scos la vânzare societatea Carom în anul 2006^[3].

Energy Bio Chemicals București a cumpărat societatea Carom Onești cu cca. 17,5 milioane euro în anul 2008 iar la 15 septembrie 2016 Carom a fost scos la vânzare. Carom se află la a doua insolvență încă din anul 2013, la cererea creditorului E.ON Energie România.^[7]

În 2011 Energy Bio Chemicals, a realizat afaceri de 28 milioane euro, cu 400 de angajați.^[8]

În vara anului 2016, lichidatorul companiei Energy Bio Chemicals, ZRP Insolvency SPRL a scos la vânzare societatea Carom S.A, cumpărătorul fiind controversatul om de afaceri moldovean Vitali Cebanu prin compania austriacă Andres Capital GmbH, acesta fiind apropiat unui alt om de afaceri și politician controversat, Renato Usatîi. Vitali Cebanu a cumpărat și RAFO Onești, unde a promis că va relua producția dar nu s-a mai ținut de cuvânt.^[9]

În noiembrie 2016 societatea Carom pierde contractul cu Oscar Downstream (cea mai mare companie petrolieră din România neafiliată unui nume internațional). Contractul era o relație comercială ce presupunea închirierea de către Carom S.A. a unor spații de depozitare și livrare a motorinei către Oscar Downstream. Potrivit unor surse neoficiale, combinatul încasa lunar de pe urma acestui contract în jur de 30.000 de euro, pe lună. Încasările Carom nu erau constante, ele depinzând în foarte mare măsură de volumul de combustibil vehiculat.^[10]

Sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Carom>

Proprietatea este localizată în localitatea Onești, str. Industriilor nr. 1, o zonă periferică cu caracter preponderent industrial. Vecinătățile sunt compuse din spații industriale construite în ultimii 20 de ani.

Dreptul de proprietate *drept de proprietate evaluat:*

✓ Drept deplin de proprietate asupra terenurilor, construcțiilor, amenajărilor, în favoarea S.C. MAVGO HOLDING S.R.L.

✓ Conform extraselor de carte funciară anexate prezentului raport de evaluare, proprietatea nu este gravată de sarcini. Prezenta evaluare se realizează în ipoteza în care este liberă de sarcini.

Scopul lucrării îl reprezintă stabilirea valorii de piață **în vederea garantării unor angajamente financiare în favoarea Administrația sect.2 a Finantelor Publice Bucuresti .**

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior, în ansamblul ei; se presupune că dreptul de proprietate nu este îngrădit în vreun fel, accesul se poate realiza fără a fi îngrădit.

La data evaluării *piata este una „a cumpărătorului”*

- Oferta redusă și cerere redusă, de regulă în condiții de vânzare forțată, dar fiind specificul activității desfășurate în zonă și cheltuielile necesare cu eliberarea și aducerea numărul tranzacțiilor este scăzut, ajoritatea fiind efectuate prin vânzare la licitație publică;
- apetitul investițional este redus, având în vedere tipologia proprietății și datorită faptului că pentru a achiziționa o astfel de proprietate este nevoie de acces la surse de finanțare sau capital propriu, precum și sunt necesare cheltuieli suplimentare pentru eliberarea și nivelarea terenului;
- cererea pentru acest tip de proprietăți poate veni din partea persoanelor juridice care doresc achiziționarea unei proprietăți industriale de depozitare combustibil, cu intenția de investiție, care dispun de resurse pentru achiziție și ulterior pentru întreținere;
- se manifestă o tendință redusă pentru vânzare, nefiind identificate informații referitoare la închirieri, nici la nivel local, nici la nivel național.

1.1.1 **Metodologie, Tipul valorii**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standardele de Evaluarea Bunurilor 2022:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

A fost aplicată abordarea prin venit, fiind posibilă determinarea. Abordarea prin piață nu a putut fi aplicată din lipsa informațiilor de piață de proprietăți vândute sau scoase la vânzare similare, respectiv abordarea prin cost este nerelevantă în lipsa informațiilor referitoare la costurile de înlocuire brute și dificultatea determinării deprecierilor aferente construcțiilor, dar mai ales amenajărilor, echipamentelor și instalațiilor.

1.1.2 **Concluzia valorică**

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

20.793.291 LEI
4.178.800 EUR

- Data inspecției este 30.01.2025. Data evaluării este 30.01.2025;
 - Valoarea nu conține TVA;
 - Cursul de schimb valutar utilizat este de 4,9759;
 - **Proprietatea analizată face parte din fostul complex Carom. Prezenta evaluare se întocmește în ipoteza în care accesul la părțile dezmembrate ale acestuia nu este îngreunat în vreun fel.**
 - Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor generale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
 - De menționat că dreptul de proprietate este integral.
- Estimarea valorii s-a efectuat având la baza abordarea prin cost, aceasta fiind cea mai adecvată tipului de proprietate și este corelată cu cantitatea și calitatea informațiilor de piață existente.

Cu stimă,

Ec. Silviu Chiriac,

Director Emantes Consulting S.R.L.



Certificare – identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

La data elaborării acestui raport, semnatarii prezentului raport sunt membri Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și au competența necesară întocmirii acestui raport. Firma EMANTES CONSULTING și membri săi au încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Gabriela Kalmar

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, VE



1.1 Declarație privind conflictul de interes

Prezentul raport de evaluare este întocmit de către dna. evaluator Gabriela Kalmar în numele *SC Emantes Consulting SRL*, ca și evaluator autorizat.

Evaluatorul nu are niciun interes financiar direct sau indirect de pe urma clientului.

Evaluatorul nu a obținut niciun împrumut și nicio garanție din partea clientului.

Nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare.

Nu există relații de afaceri interne între Evaluator și client (evaluatorul nu s-a aflat și nu s-a aflat și nu se află într-o relație contractuală/de parteneriat cu clientul.

Evaluatorul nu este rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului.

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu clientul, nefiind incident din cazurile de conflict de interese enumerate expres în contractul încheiat între părți. Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul raport de evaluare cât și în numele societății Emantes Consulting SRL.

Evaluator,

Gabriela Kalmar

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, VE



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.2 Ipoteze și ipoteze speciale suplimentare

Suplimentar ipotezelor și ipotezelor speciale (prezentate în anexe) evaluatorul a menționează următoarele:

- Suprafețele construite ale construcțiilor subiect luate în calcul au fost preluate din extarsele CF puse la dispoziția evaluatorului.

1.3 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

- ✓ Obiectul evaluării : → descris în sinteză
- ✓ Scopul evaluării : → descris în sinteză

1.4 Drepturi de proprietate evaluate

✓ A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare de tip teren construcții și amenajări; Nu au fost luate în considerare echipamentele și instalațiile, acestea fiind oricum nefuncționale, cheltuielile cu dezinstalarea lor fiind recuperabile din materialele rezultate.

✓ Pentru aducerea la cotă a terenului sunt necesare lucrări de defrișare, scoaterea rădăcinilor, demolare construcții, demontare instalații, decontaminare sol. Contravaloarea acestora și modul de aducere la nivel este prezentat în anexe

1.5 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, respectiv:

- **Standarde generale**
- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
-
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2022**

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2025**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării și data raportului este 30.01.2025.

1.7 Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și RON;

1.8 *Modalități de plată*

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.9 *Inspekția proprietății*

Inspekția a fost efectuată în data de 30.01.2025, aceasta fiind și data evaluării.

Au fost analizate documentele avute la dispoziție. Ulterior au fost primite și documentele referitoare la cheltuielile necesare reparațiilor la rezervoare.

1.10 *Informațiile utilizate și sursele acestora*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant și reprezentanții acestuia, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia/acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare: extras CF, contract de descrieri parametri tehnici;
- Informații privind piața specifică (oferte, tranzacții etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții proprietarului (proprietarii) și/sau solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea datelor furnizate evaluatorului;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului, site-uri de specialitate:
 - *imobiliare.ro*
 - *olx.ro*
 - *piata-az.ro etc.*

1.11 *Responsabilitatea față de terți*

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 *Valabilitatea raportului*

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul își asumă toate cele menționate de evaluator ca fiind „declaratate de proprietar/solicitant”.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

1.13 Clauză de nepublicare

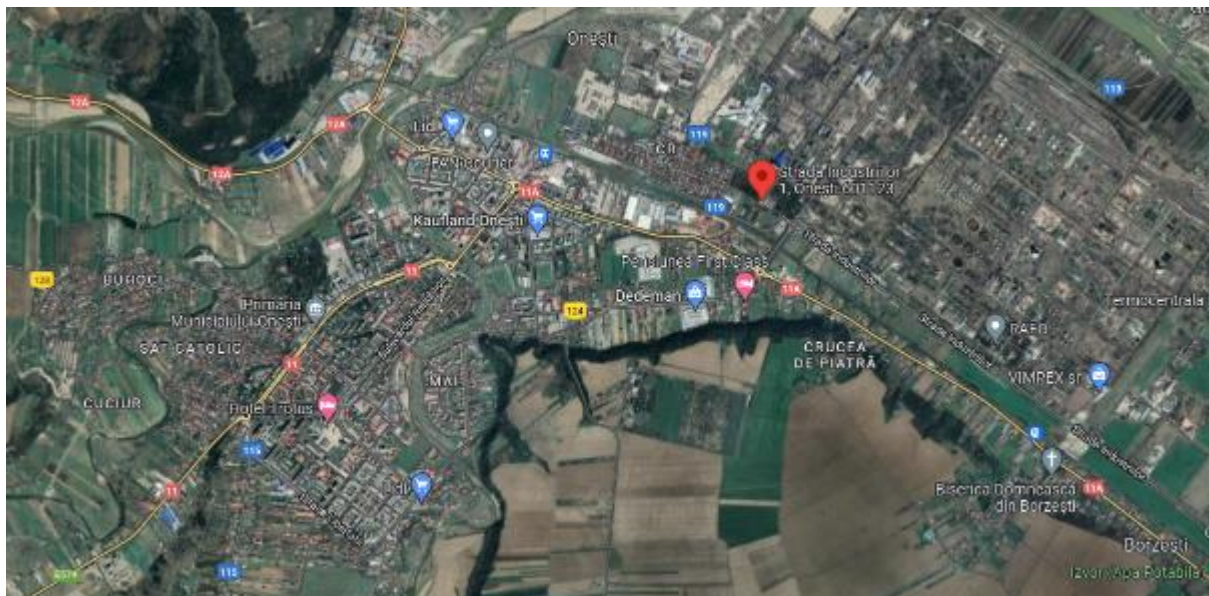
Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât clientul și destinatarul lucrărilor) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

PREZENTAREA DATELOR

2.1 Date despre aria de piață, orașe învecinate și localizare. Amplasament și descriere construcției, echipamente și instalații

2.1.1 Localizare. Amplasament

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată urban, în localitatea Onești, județul Bacău. Zona are un caracter industrial, făcând parte din fostul complex Carom.



Accesul rutier în zonă este facil, din drum public Str. Industriilor. Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrică, canalizare și apă de la rețeaua localității, telefonie și internet. Se consideră că accesul la proprietate nu este îngreunat în vreun fel.

DATE SPECIFICE ACTIVITĂȚII

Destinația obiectivului

Prezentul obiectiv este realizat în scopul descărcării motorinei, biodieselului sau lubrifiantului, care vin de la furnizori din/în cisterne CF, în rezervoare de stocare, pentru comercializare, iar în cazul în care se va decide de a pune în funcțiune procesul de aditivare a motorinei vom efectua în instalație aditivarea motorinei cu biodiesel (min. 4% biodiesel în motorină) și încărcarea motorinei, motorinei aditivată, în cisterne auto și/sau CF în vederea comercializării la clienți.

Dotări

Depozitul IF 1 este dotat cu : rampa descărcare cisterne CF, amenajată corespunzător, vase de depozitare pentru motorină, biodiesel, și lubrifiant,

vase pentru realizarea amestecului de motorina cu biodiesel, sau cu lubrizol, rampa de incarcare auto, amenajata corespunzator, pompele necesare operatiilor de descarcare, preparare, incarcare.

Componenta si descrierea obiectivului

Capacitatea proiectata a Depozitului de lichide IF 1, este de 14.228 mc, din care pentru depozitare motorina, este de 66422 mc.

Amenajarea destinata descarcarii, depozitarii, prepararii si incarcarii motorinei aditivate se compune din :

- a) Rampa de descarcare sisteme CF
- b) Statie de pompe
- c) Rezervoare depozitare motorina
- d) Rezervoare depozitare biodiesel
- e) Rezervoare depozitare lubrizol
- f) Rezervoare depozitare motorina aditivata
- g) Rampa pentru incarcare motorina aditivata in autocisterne

a) Rampa de descarcare cisterne CF - este functionala si se compune din :

a.1. Rampa „noua” - are doua colectoare cu $\Phi = 150$ pentru descarcare motorina, de cate 60 de metri lungime, cu sase guri de descarcare fiecare, produsul trimitindu-se in rezervoarele V2/1A, V2/2A si V2/3A. Rampa mai are si un colector pentru biodiesel cu $\Phi = 150$, douasprezece guri de descarcare, in lungime de 60 de metri, produsul descarcat fiind dirijat in rezervoarele V1/1A, V1/2A, V3/2A.

Rampa „noua” are doua linii de cale ferata incadrate intr-o platforma betonata, prevazuta cu sapa antiscantei ; platforma este prevazuta cu margini de retentie, cu panta si canal de colectare a scurgerilor pe mijlocul ei, intre cele doua linii de cale ferata. Canalul de scurgere este racordat prin inchidere hidraulica la canalizarea chimic impura.

a.2. Rampa „de pamant” - are un colector pentru descarcare motorina cu $\Phi = 150$, lungimea de 60 de metri, cu cinci guri de descarcare si un al doilea colector de descarcare motorina cu $\Phi = 150$, 45 de metri lungime si patru guri de descarcare. Produsul descarcat este dirijat in rezervoarele T/1,2,3.

a.3. Rampa „veche” - are un singur colector cu $\Phi = 200$, lungimea de 60 de metri si zece guri de descarcare ; produsul se trimite in rezervoarele T/1,2,3. Gurile de descarcare de pe colectoarele enumerate sunt prevazute cu armaturi de DN 80, la care se racordeaza furtune metalice tip „ANACONDA” de $\Phi = 80$.

Rampa este prevazuta cu linie de legare la pamant, pentru scurgerea electricitatii statice; la aceasta linie se monteaza flese din sarma de cupru care se prind la un capat de linia de impamantare printr-un papuc cu surub, iar celalalt capat de leaga la masa cisternei prin intermediul unui cleste.

Rampa mai este prevazuta pe toata lungimea ei cu :

- un colector cu azot utilizat pentru inertizari si suflarea traseelor tehnologice ;
- un colector cu palnii destinat golirii furtunelor dupa utilizare, ce are legatura cu un vas subteran.

b. Statie de pompe

Vehicularea motorinei aditivate si neaditivate si a biodieselului (sau lubrizolului) se face cu pompe centrifuge. Ele sunt amplasate in apropierea rampei CF, in afara cuvei aferente rezervoarelor, in cuve betonate cu rebord. **Cu pompele poz. P1A, P2A, P3A, P4A se descarca motorina din cisternele de cale ferata si se incarca motorina aditivata in autocisterne in/din vasele T/1,2,3.**

Cu pompele poz. P1, P2 se descarca motorina din cisterne CF in vasul V3/1A.

Cu pompele poz. P3, P4 se descarca motorina din cisternele CF in rezervoarele V2/1A,2A si se transvazeaza motorina in rezervoarele T/1,2,3.

Cu pompele P5, P6 se descarca biodiesel (sau lubrizol) din cazanele CF in rez. V1/1A, 2A, 3A, se dozeaza biodieselul (sau lubrizolul) in rez. T/1,2,3 si se poate incarca biodiesel (sau lubrizol) in autocisterne.

Scurgerile accidentale de la pompele P1- P6 se pot colecta intr-un vas subteran, de unde produsul poate fi recuperat.

c. Rezervoare depozitare motorina

Motorina adusa cu cisternele CF se descarca in rezervoarele V 2/1A (capacitate 305 mc), V2/2A (capacitate 829 mc), V3/1A (capacitate 829 mc).Rezervoarele sunt cilindrice, verticale, cu fund plat si capac conic la rez. V2/1A si cu fund si capac plat la rez. V2/2A si V3/1A, prevazute cu scari si platforme de acces la partea superioara. Atat scarile, cat si platformele sunt prevazute cu balustrade de protectie. Rezervoarele sunt amplasate pe fundatie din beton, intr-o cuva de retentie prevazuta cu rebord. Parcul in care sunt amplasate aceste rezervoare este nebetonat si prevazut cu reborduri.

d. Rezervoare motorina aditivata

Prepararea motorinei aditivate cu biodiesel (sau lubrizol) se face in rezervoarele T1/1,2,3 (T1/1 = 1054 mc, T1/2 = 1058 mc, T1/3 = 1056 mc). Rezervoarele sunt cilindrice, verticale, cu fund si capac plat, prevazute cu scari si platforme de acces la partea superioara. Atat scarile, cat si platformele sunt prevazute cu balustrade de protectie.

Rezervoarele sunt amplasate pe fundatie de beton, intr-o cuva de retentie prevazuta cu rebord. Parcul in care sunt amplasate aceste rezervoare este betonat si prevazut cu reborduri.

e. Rezervoare Biodiesel (sau lubrizol)

Biodieselul (sau lubrizolul) adus cu cisterne CF se depoziteaza in rezervoarele V1/1A (capacitate 828mc), V1/2 (capacitate 305 mc), V3/2 A (capacitate 305 mc). Rezervoarele sunt cilindrice, verticale, cu fund plat si capac conic la rez. V1/2 si V3/2 A si cu fund si capac plat la rez. V1/1 A, prevazute cu scari si platforme de acces la partea superioara.

Atat scarile cat si platformele sunt prevazute cu balustrade de protectie. Rezervoarele sunt amplasate pe fundatie din beton, intr-o cuva de retentie prevazuta cu rebord. Parcul in care sunt amplasate aceste rezervoare este nebetonat si prevazut cu reborduri.

f. Sisteme de siguranta cu care sunt prevazute rezervoarele

Toate rezervoarele lucreaza la presiune atmosferica, sunt prevazute cu supape de respiratie, generatoare de spuma si sisteme de racire prin stropire cu apa, dupa cum urmeaza :

V1/1A

- supapa de respiratie, 1 buc, Dn 150 ;
- linie de stropire circulara cu apa a mantalei (partea cilindrica a rezervorului) Dn 50 ;
- generator de spuma racordata la panoul (zid din protectie) PSI ;

V1/2A

- supapa de respiratie, 2 buc, Dn 80 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 50 ;
- generator de spuma racordata la panoul PSI ;

V2/1 A

- supapa de respiratie, 2 buc, Dn 80 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 50 ;
- generator de spuma racordata la panoul PSI ;

V2/2A

- supapa de respiratie, 1 buc, Dn 150 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 50 ;
- generator de spuma racordata la panoul PSI .

V3/1A

- supapa de respiratie, 1 buc, Dn 150 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 50 ;
- generator de spuma racordata la panoul PSI .

V3/2A

- supapa de respiratie, 2 buc, Dn 80 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 50 ;

Rezervoarele T1/1 ; T1/2 si T1/3 sunt identice si sunt dotate cu :

- supapa de respiratie, 1 buc, Dn 100 ;
- linie de stropire circulara cu apa Dn 100 ;
- generator de spuma racordat la panoul PSI .

Rezervoarele V1/1A ; V2/2A ; V3/2A ; V1/2A ; V2/1A ; V3/1A ; T1/1 ; T1/2 si T1/3 sunt imprejmuite cu dig de retentie, iar pe

exteriorul digului de retentie sunt prevazute cu hidranti si tun PSI cu apa.

g. Rampa de incarcare motorina aditivata in autocisterne - este o constructie metalica, cu inaltimea de +4000 mm, prevazuta cu o gura de incarcare mobila si un Skid.

Scheletul metalic aferent constructiei este amplasat pe fundatii din beton armat, accesul personalului la cota +4000 mm se realizeaza pe o scara metalica. Zona aferenta rampei auto este betonata si amenajata corespunzator.

Zona aferenta rampei auto este betonata si amenajata corespunzator.

1.3. Proprietatile produselor depozitate

Descriere generala

Produsul depozitat este motorina .

Motorina

Motorina depozitata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii

:

Conditii tehnice de calitate

Caracteristici tehnice	Valori admise
Punct de inflamabilitate, °C	> 55
Reziduu de carbon (pe 10% reziduu de distilare), % m/m	0,3
Continut de cenusa, % m/m	0,01
Continut de apa, mg/kg	200
Sediment, mg/kg	24
Coroziune pe lama de Cu (3h la 50 °C)	Clasa I
Stabilitate la oxidare, g/m ³	25
Continut de sulf, % m/m	0,2
TLF(temperatura limita de filtrabilitate) A, °C	Max. +5
B, °C	Max. 0
C, °C	Max. -5
D, °C	Max. -10
E, °C	Max. -15
F, °C	Max. -20
Masa volumica la 15 °C, kg/m ³	Min.820, max.860
Viscozitate la 40 °C, mm ² /s	Min.2.00, max.4.5
Indice cetanic determinat	Min.49
Indice cetanic calculat	Min.46

Distilare :		
$^{\circ}\text{C}$, % v/v	% v/v distila la 250	< 65
$^{\circ}\text{C}$, % v/v	% v/v distila la 350	Min. 85
$^{\circ}\text{C}$, % v/v	% v/v distila la 370	Min. 95

Biodiesel

Conditii tehnice de calitate

Caracteristici tehnice

Valori admise

Densitate la 15°C , kg/mc	860 – 900
Vascozitate la 40°C , mm/s ²	3,5 – 5,0
Temperatura la limita de filtrabilitate , $^{\circ}\text{C}$	Max. – 10
Cenusa sulfatata, % (m/m)	Max. 0,02
Apa, Mg/kg.	Max.300
Indice de aciditate, mg KOH	Max.0,5
Sulf, mg/kg.	Max. 10
Coroziune pe lama de cupru (3 h la 50°C)	Max. 1
Punct de inflamabilitate $^{\circ}\text{C}$	Min.120
Reziduu de carbon, % (m/m)	Max.0,3
Fosfor, mg/kg	Max.10
Punct de tulburare, $^{\circ}\text{C}$	Max. – 2
Stabilitate la oxidare, ore	Min.6,0
Contaminare totala, mg/kg.	Max. 24
Cifra cetanica	Min 51,0
Metale din grupa I (Na+K), mg/kg	Max.5,0
Metale din grupa II -a (Ca +Mg), mg/Kg.	Max.5,0

Utilizarea motorinei aditivate este motivata de :

- respectarea cerintelor Normelor U.E. care impun cresterea

gradata a continutului de biodiesel in motorina, pana la 20%.

- reducerea poluarii mediului
- reducerea consumului combustibilului fosil
- caracterul ecologic si regenerabil al esterilor uleiurilor

vegetale

- performantele energetice sunt aceleasi cu ale motorinei

Caracteristici periculoase

(Conform Indreptar departamental de zonare a mediilor cu pericol de explozie/ 87 si Norme Departamentale de prevenire si stingere a incendiilor pentru industria chimica si petrochimica/ 88)

Motorina	Biodiesel
	• Temperatura de inflamabilitate, °C
>55	> 120
	• Temperatura de aprindere, °C
220	150
	• Grupa de explozie
II A	-
	• Clasa de temperatura maxima de suprafata
T3	-

Lubrizolul

Conditii tehnice de calitate

Caracteristici tehnice

Valori admise

Stare fizica
Lichid
Punct de inflamabilitate
> = 62°C (143,6 °C)
Densitate relatriva
0,89 (15,6 °C)
Vascozitate la 40 °C
5,6 Centistokes

Punct de curgere - 51 °C (-60 °F)

Lubrizolul nu are proprietati explozive, nu are proprietati oxidante, punctul de inflamabilitate este de 62° C.

Bilantul de materiale

Intrari lunare (medii) : materii prime : motorina - 4150 to/luna;
: biodiesel - x
: lubrizol - 130
litri/luna

Iesiri lunare (medii) : produse finite : motorina - 4000 to/luna;

Nota : Lubrizolul este utilizat numai in amestecul motorinei pentru MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL.

Instalatii utilitare aferente constructiei

Instalatia electrica

Depozitul IF 1 este prevazut cu :

- Instalatia electrica de forta
- Instalatia electrica de legare la pamant
- Instalatia de iluminat
- Instalatia de paratrasnet

Instalatia electrica de forta - asigura alimentarea cu energie electrica motoarelor aferente pompelor de descarcare, preparare, incarcare motorina.

Alimentarea se face dintr-un tablou electric de distributie amplasat in afara zonei Ex. Cablurile electrice de forta si butoanele de comanda la pozitie sunt omologate pentru a functiona in mediul de lucru cu pericol de incendiu-explozie si au un grad de protectie corespunzator categoriei mediului in care sunt montate.

Motoarele electrice sunt protejate cu ajutorul unor intreruptoare de suprasarcina adecvate, care sunt legate la curentul maxim admis indicat pe placuta de marca a fabricii.

Instalatia electrica de legare la pamant - ramane cea existenta la Depozitul IF1, amenajat ca depozit de motorina, biodiesel (sau lubrizol) si motorina aditivata si este verificata .

Instalatia de legare la pamant aferenta depozitului cuprinde dupa cum urmeaza:

- Pompele poz. P1A, 2A, 3A, 4A, P1, P2, P3, P4, P5, P6;
- Copertina metalica ce protejeaza skid-urile de incarcare;
- Stalpii metalici de sustinere a conductelor ;
- Rampele metalice de incarcare motorina aditivata si biodiesel (sau lubrizol) ;
- Toate traseele tehnologice de aspiratie si refulare, precum si furtunile metalice flexibile aferente. Toate armaturile si flansele de pe traseele tehnologice sunt suntate pentru a se realiza un traseu continuu din punct de vedere electrostatic.
- Autocisternele pe timpul incarcarii.
- Cisternele CF, impreuna cu legaturile flexibile si colectoarele aferente, precum si sinele de cale ferata in zona rampei de descarcare,
- Toate armaturile metalice de la cablurile electrice de forta si de comanda la cele doua capete
- Toate rezervoarele in care se depoziteaza motorina, biodiesel si motorina aditivata (V1/1A,V1/2A,V3/2A,V2/1A,V2/2A,V3/1A,T1,T2,T3).

Instalatia de iluminat - ramane valabila instalatia de iluminat Ex si de siguranta existenta la depozitul IF1, care este verificata si completata cu iluminatul local la rampa auto pentru incarcare biodiesel (lubrizol).

Echipamentele electrice aferente instalatiei de iluminat sunt omologate pentru a fi utilizate in mediul de lucru cu pericol la incendiu -explozie clasificat in zona Ex II AT3.

Instalatia de paratrasnet - ramane valabila cea aferenta depozitului IF1.

Utilitati : modul de asigurare cu utilitati :

Instalatia apa-canal

Zona aferenta depozitului IF1 este prevazuta cu retea de apa sub presiune pentru hidranti exteriori.

Rampa de descarcare cisterne CF (veche si noua), rampa de incarcare autocisterne si utilajele (rezervoarele, pompele) sunt prevazute cu cuve de retentie pentru scaparile accidentale de produs, apele meteorice si apele impurificate de la pompele P1, P2, P3, P4, P5, P6 fiind colectate intr-un vas subteran si recuperate, iar cele de la celelalte pompe, vase si rampe de descarcare - incarcare se trimit printr-un sistem de canale betonate la canalizarea chimic impura si de aici la statia de tratare ape de la EAR Jevreni.

Sucursala CAROM Onesti dispune de un sistem de canalizare divizor. In acest sens exista o retea de canalizare chimic impura formata din 3 magistrale care deverseaza in statia proprie de epurare; o retea de canalizare pentru ape menajere formata din 4 magistrale, din care una functionala, care deverseaza in statia oraseneasca de epurare; o retea de ape conventional curate din care una deverseaza apele in statia proprie de epurare, celelalte doua in emisar (raul Trotus).

Sistemul de canalizare cuprinde: instalatii interioare de canalizare, conducte de canalizare exterioara, retele exterioare de canalizare, colectoare magistrale, cămine de vizitare, in care se colectează apele uzate. Reteaua exterioara de canalizare cuprinde sistemul de conducte si cămine de vizitare prin care se colectează apele uzate de la mai multe constructii industriale, clădiri administrative si grupuri sociale.

Canalizarea chimic impura se compune din trei colectoare magistrale:

Colector magistral CAROM VECHI construit din monolit, beton armat, Dn = 800 mm; lungime = 4000 m pana la statia finala de epurare;

Colector magistral CAROM NOU construit din tuburi de gresie , Dn = 1000 mm, lungime = 4000 m pana la statia finala de epurare;

Colector magistral IZOPREN construit din tuburi de gresie , Dn = 600 mm, lungime = 4000 m pana la statia finala de epurare.

Canalizarea conventional curata se compune din trei colectoare construite din tuburi de beton circulare.

Colectorul de ape menajere este construit din tuburi de beton circulare.

Colectorul de evacuare a apei uzate epurate spre emisar este executat din tuburi de beton (PREMO), cu lungimea totală de 820 m.

Alimentarea cu apă tehnologică:

Surse:

Râul Trotuș. Apa de rau se preia pe baza Abonamentului de utilizare/exploatare a resurselor de apa nr.5048/01.05.2008, incheiat cu S.G.A.Bacau.

Functionarea este permanentă 365 zile/ an; 24 ore / zi;

Instalatii de captare:

Captarea apei brute din raul Trotuș se face din canalul GIP . Apa este preluată prin 7 conducte cu Dn 600 mm. Distanța între canalul GIP și camerele de receptie este de 110 m. Apa este transportată gravitațional și se acumulează în 7 camere de receptie prevăzute cu site pentru filtrarea suspensiilor grosiere.

Statia de fabricatie apa decantata – Prize apa

În cadrul acestei instalatii se realizează atât captarea apei brute din râul Trotuș, cât și purificarea acesteia, obținându-se două sortimente de apă pentru folosință industrială: decantată și filtrată. Instalatia se află localizată în exteriorul amplasamentului punctului de lucru CAROM, în apropierea surselor de apă.

Anul punerii in functiune: 1962

Capacitate proiectata: 34 000 mmc/ an

Apa bruta captata este aspirata din camerele de receptie cu o pompa, tratata cu adjuvant de coagulare Sachtoklar in refularea pompelor si printr-un sistem de vane este dirijata in decantoare unde are loc decantarea primara. Apa cu nămoluri provenita de la decantoarele radiale este dirijata la canalizarea meteorica spre râul Trotuș.

Fluzul de apa decantata primar curge liber intr-un bazin de receptie de unde este aspirata cu o pompa si refulata la consumatorii interni ca apa decantata.

Cele 2 decantoare de 50000 mc, dotate cu poduri racloare sunt functionale, iar curățirea lor se face o data la 2 ani prin spălare cu apa.

Instalatia de decantare primară este compusă din:

- statia de pompare echipată cu 4 pompe centrifuge de tip 16-NDN-M care au următoarele caracteristici: $Q=1200$ mc/h, $H= 10$ mCA, $n= 750$ rot/min, $P= 40$ kW și o pompă centrifugă de tip BRATEȘ 400 care are următoarele caracteristici: $Q=1800$ mc/h, $H= 18$ mCA, $n= 1000$ rot/min, $P= 110$ kW;

- 2 decantoare radiale

Instalatii de aductiune și înmagazinare a apei :

Apa industrială preparată se distribuie printr-o rețea inelară la instalatiile Sucursalei CAROM Onesti, prin doua conducte , una cu Dn 500 mm si cealalta cu Dn 600 mm.

Instalatii de distributie:

Rețeaua principala interioara de apa industriala este realizata din conducte din otel de diferite diametre, la care sunt bransati consumatorii prin conducte cu diametre cuprinse intre Dn 150-300 mm. Lungimea rețelei interioare de apa industriala este de cca 5 km.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor:

Surse:

Apa industriala fabricata in Sucursala Carom Onesti.

Instalatii:

In cadrul Sucursalei Carom Onesti se inmagazineaza apa pentru rezerva de incendiu intangibila in bazinele 7/1,2 si 8:

- 2 bazine poz. 7/1,2 - capacitate 750 mc fiecare; constructie betonata; semiingropat.

- bazin poz. 8 - capacitate 1000 mc; constructie betonata; semiingropat.

Volum rezerva apa intangibila pentru incendiu = 2500 mc;

Debit suplimentar pentru refacerea rezervei de incendiu = 28,9 l/s

Timp de refacere a rezervei de incendiu = 24 ore

Descrierea statiei de pompare apa incendiu:

Statia de pompare este destinata sa furnizeze in rețeaua uzinala apa necesara pentru prevenirea si stingerea eventualelor incendii aparute. Pe

retea sunt montati hidrantii supraterani si tunurile destinate stingerii incendiilor.

Statia de pompare este amplasata in doua hale. Apa folosita este apa decantata, primita de la Prize Apa si stocata in bazinele de receptie 7/1,7/2 si 8.

Apa decantata este preluata din reseaua uzinala de apa decantata prin intermediul vanei de sectionare VSD.

Nivelul in bazine este indicat de tijele gradate din bazine.

Intrarea apei in bazinele de receptie se face prin vanele V1 pentru bazinul 7/1, V2 pentru bazinul 7/2 si V11, V12 pentru bazinul 8.

Din bazine apa ajunge prin cadere libera in colectoarele de aspiratie AS1 si AS2 ale pompelor din cele doua hale. Electropompele si motopompele aspira din aceste colectoare si refuleaza in colectoarele RE1 si RE2.

Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică utilizată de S.C. MAVO HOLDING S.A. Sucursala PLATORMA INDUSTRIALA CAROM Onesti este preluata pe baza de contract din S.E.N. de la statiile de 110 kV Gutinas si CET 2 Onești, aparținând E-ON Moldova S.A. Sucursala Bacău, prin intermediul a 4 linii electrice aeriene LEA 110 kV..

Liniile electrice aeriene (LEA 110kV) alimentează doua statii de racord 110/6 KV (SRA1 si SRA2)., dotate fiecare cu cate doua transformatoare de tensiune nominala 110/6 kV si putere nominala 40 MVA tip TTUS-FS. Aceste transformatoare asigură necesarul de energie electrică pentru reseaua de medie tensiune ($U_n = 6$ kV).

Transformatoarele au fost fabricate in anii 1976 – 1990 si folosesc ca element de răcire si izolare dielectrică uleiul de transformator TR 30 care este un ulei mineral non-PCB. Protectia electrică a transformatoarelor, cât si functionarea schemelor electrice de comandă, măsură si semnalizare sunt realizate de următoarele echipamente electrice amplasate in statia electrică exterioară compusa din: separator de linii, transformator de tensiune, transformator de curent si întreruptor ($U_n = 110$ kV) tip IO – actionat oleopneumatic. Dispozitivul oleopneumatic de actionare al întreruptorului folosește, de asemenea, ulei mineral ETH-10 care este un ulei non-PCB.

Reteaua de medie tensiune ($U_n = 6 \text{ kV}$) este compusa din: statii electrice de medie tensiune, linii electrice in cablu, transformatoare de putere , electromotoare de medie tensiune.

Liniile electrice de medie tensiune in proportie de 75 % se compun din linii electrice subterane realizate cu cabluri tip ACYEAbY care asigura interconexiunea intre statiile electrice de medie tensiune, cat si intre ele si consumatorii electrici racordati la acestea (transformatoare tip TTU 6/0,4 de diverse puteri nominale si electromotoare).

Transformatoarele tip TTU – NL 6/0,4 kV sunt grupate pe posturi de transformare si asigura tensiunea nominala functionarii echipamentelor electrice de joasa tensiune (380/220Vca).

In transformatoarele de putere si întreruptoarele de medie tensiune se utilizează uleiul mineral TR 30 (non-PCB) care se recuperează.

Posturile de transformare 6/0,4 kV alimentează cu energie electrica la $U_n = 0,4 \text{ kV}$ toate statiile de distributie de joasa tensiune care contin echipament de forță, comanda, protectie si măsura necesar alimentarii consumatorilor de joasa tensiune.

Consumatorii de joasa tensiune sunt alimentati cu cabluri omologate tip CYAbY, CYY, ACYAbY, ACYY.

In scopul reducerii pierderilor de energie electrica in sistemele de distributie si pentru realizarea unui factor de putere neutru se folosesc baterii de condensatoare a caror caracteristici sunt redate in următorul tabel:

In Sucursala CAROM Onesti se pot utiliza baterii de acumuloare pentru asigurarea tensiunii necesare functionarii instalatiilor electrice de iluminat de siguranta si schemelor de protectie si comanda.

Instalatii de prevenire, semnalizare si stingere a incendiilor

Amenajarea de la depozitul IF1 este prevazuta cu urmatoarele dotari pentru prevenirea si stingerea incendiilor:

Instalatii de prevenire a incendiilor

Pe capac, rezervoarele sunt dotate pe gurile de aerisire cu supape de respiratie pentru operatiile de incarcare-descarcare, avand montate

opritori de flacara. Pompele de vehiculare produse au montate manometre pentru masurarea presiunii, pe aspiratie si refulare.

Instalatii de alarmare si semnalizare in caz de incendiu

Un post telefonic in camera de comanda, pentru anuntarea dispecerului de schimb si a Serviciului Privat pentru Situatii de Urgenta.

Instalatii de stingere a incendiilor

Hidranti exteriori – doi in zona rezervoarelor T1-3 ,doi in zona rezervoarelor V1/1A, V1/2A, V2/1A, V2/2A, V3/1A ,V3/2A si unul in zona pompelor P1-6.

Tunuri cu apa – doua amplasate in zona rezervoarelor T1-3, doua amplasate in zona rezervoarelor V1/1A, V1/2A, V2/1A, V2/2A, V3/1A, V3/2A si unul in zona grupului social.

Instalatie semifixa cu spuma mecanica - aferenta fiecarui rezervor in parte. Pentru actionarea instalatiei in caz de incendiu sunt amplasate si doua panouri de protectie, langa parcurile de rezervoare T1-3 si V1/1A,V1/2A,V2/1A,V2/2A,V3/1A,V3/2A

Stingatoare cu spuma aerodinamica SM-9 -10 bucati distribuite in zona rampei auto pentru incarcare motorina, a rampei auto pentru incarcare biodiesel, a halelor de pompe si a grupului social.

Stingatoare cu pulbere tip P-5 -10 bucati distribuite in zona rampei auto pentru incarcare motorina, a rampei auto pentru incarcare biodiesel, a halelor de pompe si a grupului social.

Instalatie fixa de stingere a incendiilor cu azot – doua linii de azot pleaca din colectorul situat de-a lungul rampei CF asigurand azot la cele doua parcuri de rezervoare si la rampele de incarcare auto.

Instalatie de stropire cu apa – este legata la linia de apa de inalta presiune si deserveste rezervoarele T1-3 si V1/1A,V1/2A,V2/1A,V2/2A,V3/1A,V3/2A .

Cai de evacuare in caz de incendiu

Depozitul IF-1 este deservit de 4 persoane pe schimb. Evacuarea personalului in caz de incendiu se realizeaza catre drumul principal de acces Izopren - Poarta II .

Cai de acces, interventie si salvare

Accesul la Depozitul IF-1 este asigurat respectandu-se cerintele din PI 18, pct. 6.1.13 (minim pe doua laturi).

Drumurile de acces au o latime a partii carosabile de 4,5; 6,0 m, in regim stradal, cu borduri denivelate si. avand razele in interiorul drumului de minim 9/0 m, conform normativelor in vigoare.

Toate drumurile de acces aferente zonei statiei au gabaritul necesar pentru accesul autospecialelor de stingere incendiu. In zonele in care aceste drumuri sunt traversate de estacade de conducte tehnologice, acestea sunt realizate la inaltime de minim 5,5 m pentru respectarea gabaritului de libera trecere a drumului.

Drumurile au fost proiectate cu imbracaminte din beton, imbracaminte rezistenta la solicitari mecanice si la foc.

Toate drumurile sunt functionale pentru necesitatile tehnologice, de acces, cat si pentru interventie in caz de incendiu.

Dotarea cu mijloace de interventie si Serviciul Pompieri

In cadrul SC MAVGO HOLDING SRL - Sucursala PLATFORMA INDUSTRIALA CAROM ONESTI, este constituit Serviciul Privat pentru Situatii de Urgenta (SPSU), de categoria IV , cu urmatoarea structura:

- Compartiment de prevenire
- Formatie de interventie
- Atelier de intretinere si reparatii masini din dotare si masti gaze.

Serviciul Privat pentru Situatii de Urgenta al S.C. Mavgo Holding SRL. – Sucursala Carom Onesti detine avizul nr. 359523 din 02.07.2008 privind avizarea sectorului de competenta, eliberat de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta « Maior CONSTANTIN ENE » al judetului Bacau, completat de Decizia nr 32/20.05.2013 privind actualizarea Serviciului Privat pentru Situatii de Urgenta de categoria a IV-a al Sucursalei Carom

Onesti.

Serviciul este dotat cu 2 autospeciale cu apa pentru interventie in caz de incendiu.

De asemenea, SPSU este dotat cu centrala telefonica. Remiza Serviciului Privat pentru Situatii de Urgenta (SPSU) a Sucursalei CAROM Onesti este situata in zona Portii I (in spatele pavilionului Cercetare) la circa 1800 m de statia de bitum. Accesul autospeciilor la Depozitul IF 1 se realizeaza pe aceleasi drumuri de acces aflate pe toate laturile obiectivului.

Masunile de stins incendiu care vin de la Detasamentul de Pompieri militari din municipiul Onesti pot intra pe Poarta 2, acesta fiind cel mai scurt drum pana la depozitul IF 1.

Distanta de la detasamentul de Pompieri militari pana la CAROM este de circa 3 km.

SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Sursele de ape uzate și compoziții acestor ape:

Apele meteorice si apele impurificate de la pompele P1, P2, P3, P4, P5, P6 sunt colectate intr-un vas subteran si recirculate, iar cele de la celelalte pompe, vase si rampe de descarcare -incarcare se trimit printr-un sistem de canale betonate la canalizarea chimic impura si de aici la statia de tratare ape de la EAR Jevreni.

Sucursala Carom Onesti:

- monitorizeaza trimestrial calitatea *apelor subterane* din forajul hidrogeologic aflat la Depozitul IF1(F81-punctul de prelevare) - anexa.nr. 1 Monitorizarea an 2014.
- monitorizeaza semestrial substantele prioritare periculoase pentru apele freatiche din forajul hidrologic F 81 anexa nr.2 (sem I 2014) si anexa nr.3 (sem II 2014) .

Statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate, randamentele de retinere a poluantilor, locul de evacuare (emisar, canalizare publică, canalizare, platformă industrială)

Instalatii locale

Scurgerile accidentale de la pompele P1- P6 se pot colecta într-un vas subteran , de unde produsul poate fi recuperat

Statia de epurare a apelor uzate (EAR) Jevreni

Proiectul sectiei a fost elaborat de către institutul GHIPROCAUCIUC MOSCOVA în anul 1960 și a fost completat cu proiect I.I.T.P.I.C. și ICPEAR București.

Capacitate: proiectata - 11 388 mii mc/an (361 l/s) la nivelul anului 1962 si mărita la 38316 mii mc/an (1215 l/s) la nivelul anului 1984.

Capacitate in functiune este de 500 mc/h.

Statia functionează cu mai multe trepte de epurare:

□ Epurare mecanica - consta in omogenizarea calitativa si cantitativa a apelor, realizându-se:

- receptia apelor biodegradabile de la SC AROMA RISE SA și a celor chimic impure de la Sucursala CAROM, inclusiv cele din Depozitul IF 1;

- omogenizarea apelor în decantoarele omogenizatoare poz. 603/1,2.

- evacuarea nămolului mecanic spre platformele de uscare namol poz. 607/1,2.

□ Epurarea biologica - proces ce se realizează in doua trepte:

Treapta a I - a de epurare biologică

- epurarea cu ajutorul aerofiltrelor poz. 004/1,5

- decantare secundară poz. 009/1,2.

- evacuarea nămolului biologic sedimentat spre platformele de uscare namol, poz. 607/1,2.

Treapta a-II-a de epurare biologica

- epurarea cu ajutorul nămolului activ biologic, in cuva de aerare, poz. 109/2.

- decantarea secundara – poz. 110/1,2 si recircularea nămolului biologic spre cuva de aerare;

- îngroșarea nămolului biologic in exces –poz. 111/3,4 si evacuarea spre platformele de uscare namol poz. 607/1,2.

- evacuarea apelor epurate spre emisar, cu un debit de max. 500 mc/ h.

Apele uzate tehnologice care necesita epurare sunt receptionate in statia de epurare finala in bazinul de receptie B1 al statiei de pompare poz. 620/1, dupa neutralizarea pH -ului. Statia de pompare este echipata cu o pompa de tip 18 NDS (rezerva), o pompa de tip 16 NDNM (rezerva) si o pompa cu convertizor de frecventa (in functiune), care vehiculeaza apele catre decantoarele omogenizatoare poz. 603/1,2 care au o capacitate totala de 6000 mc.

Batalurile omogenizatoare de ape poz. 612/1,2,4 care se foloseau in acest proces au fost sistate pentru depozitare - incepand cu data de 16.07.2009, conform prevederilor HG 349/2005, prin devierea retelelor de incarcare /descarcare a apelor tehnologice uzate si dirijarea lor spre decantoarele omogenizatoare poz. 603/1,2 dn statia de epurare finala.

Din decantoarele omogenizatoare apele sunt vehiculate cu ajutorul statiei de pompare poz. 620/2, dotata cu 3 pompe centrifuge 16 NDNM in treapta I de epurare biologica (aerofiltre poz. 004/1,5 si decantoarele secundare poz. 009/1,2).

Aerofiltrele sunt constructii din beton armat, umplute cu piatra inerta concasata (granit), cu un volum util de cate 7 200 m³, pe care se distribuie apa omogenizata in vederea epurarii biologice si care au un circuit de insuflare cu aer in contracurent. Decantoarele secundare sunt decantoare radiale cu poduri de raclare a namolului biologic si care au urmatoarele volume utile:

- Vu = 4 000 m³ pentru poz. 009/1;
- Vu = 3 000 m³ pentru poz. 009/2;

Din decantoarele secundare apele sunt preluate in treapta a II-a de epurare biologica cu ajutorul unei statii de pompare - poz. 107, echipata cu doua pompe de tip BRATES: Q_{max.} = 1 400 m³/h si vehiculate catre cuva de aerare cu namol activ, poz. 109/2 (cu Vu = 10 000 m³). In cuva cu namol activ aerarea se realizeaza cu 6 turbine de aerare, pe un singur culoar.

Dupa parcurgerea volumului aflat sub aerare amestecul omogen apa - namol biologic este evacuat gravitational catre decantoarele secundare poz. 110/1, 2 care au un volum util de cate 1 000 m³.

Din decantoarele secundare apele epurate sunt evacuate gravitational in emisar, raul Trotus.

Linia namolului: namolul rezultat prin sedimentarea gravitacionala pe radierul decantoarelor si din procesul de epurare biologica este ingrosat in ingrosatoarele poz. 111/3,4 dupa care este pompat cu pompele CRIS 200 ale statiei de pompare poz. 107 catre platformele de uscare namol poz. 607/1,2. Volumul disponibil al noilor „platforme de uscare namol” este de 6 000 m³, ducand la un timp total de stocare de aprox. 20 de ani, perioada in care deshidratarea namolului se va face natural.

Pentru evacuări statia dispune de instalatie de măsurare a debitelor - debitmetru: deversor - nivelmetru etalonat si verificat metrologic, in canalul Parshall al colectorului CO 10, de descarcare ape

- Poluantii evacuati în mediu sau în canalizări publice ori în alte canalizări (în mg/l si kg/zi)

Statia de epurare ape uzate de la Jevreni dispune de un laborator de analize fizico - chimice în care se monitorizează permanent parametrii normati pentru apa receptionata si apa aflată în diferite stadii ale procesului aplicat și pentru produsul final evacuat în râul Trotuș.

Indicatorii de calitate a apei epurate evacuate in emisarul Trotus se încadrează în limitele impuse de HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Protectia atmosferei

Sursele si poluantii pentru aer

Produsul depozitat este motorina. Toate vehicularile de produs sunt in sistem etans, neexistand astfel emisii de poluanti in aer.

Instalatii pentru colectarea, epurarea si dispersia gazelor reziduale si a pulberilor

Nu este cazul.

Poluantii evacuati în atmosferă (în mg/mc si g/s)

Nu este cazul.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Sursele de zgomot si de vibratii

Principala sursa de zgomot este de la motoarele pompelor de vehiculare a produsului.

Dotările, amenajările și măsurile de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor

Dat fiind amplasamentul unde se desfășoară activitatea, aceasta nu constituie sursa de zgomot care să afecteze confortul populației. Zona și vecinătățile sunt de tip industrial, distanța până la primele locuințe depășește 100 metri.

Nivelul de zgomot și de vibrații produs

Nivelul de zgomot echivalent exterior și de vibrații nivelul de zgomot echivalent exterior se încadrează în limitele prevăzute de STAS 10009/1988, respectiv 65dB(A), Cz 60dB.

Protectia solului si subsolului

Surse posibile de poluare a solului

Scurgerile accidentale de la pompele P1- P6 se pot colecta într-un vas subteran, de unde produsul poate fi recuperat.

Măsurile, dotările și amenajările pentru protecția solului și a subsolului

Monitorizarea solului se face anual prin analiza probelor prelevate la adâncime de 5 - 10 cm și de 30cm. Valorile parametrilor analizați se compară cu valorile prevăzute din Ordinul MAPM nr. 756/1997 - soluri de folosință mai puțin sensibile (anexa.4 - rezultate analize chimice probe de sol Sucursala Carom Onesti - Depozit IF 1 (S 52) ; planșa amplasare puturi monitorizare pânza freatică și prelevare probe sol - anexa nr.5.

Protectia impotriva radiatiilor

Sursele de radiații din activitate

Nu se utilizează surse de radiații.

Dotările, amenajările și măsurile pentru protecția împotriva radiatiilor

Nu este cazul.

Nivelul radiatiilor emise in mediu

Nu se emit radiații în mediu.

Protectia fondului forestier - nu este cazul

Situația afectării fondului forestier

Nu este cazul.

Lucrările și măsurile pentru diminuarea și eliminarea impactului negativ produs asupra vegetației și ecosistemelor forestiere

Nu este cazul.

Protectia ecosistemelor, biodiversitatii și ocrotirea naturii - nu este cazul.

Sursele posibile de afectare a ecosistemelor acvatice și terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor nationale și a rezervatiilor naturale

Nu este cazul.

Măsurile pentru protectia ecosistemelor, biodiversității și pentru ocrotirea naturii, în general

Nu este cazul.

Protectia peisajului și a zonelor de interes traditional

Modul de încadrare a obiectivului în peisaj

Obiectivul este amplasat în zona industrială și se încadrează în peisajul inconjurator

Măsurile și amenajări pentru protectia peisajului și a zonelor de interes traditional

Nu este cazul.

Gestiunea deșeurilor

Nu rezultă deseuri din activitatea de descarcare, depozitare și încărcare motorină.

Gestiunea substantelor și preparatelor periculoase

Substanțele și amestecurile periculoase utilizate/detinate, cantitățile utilizate/detinate și fișele cu date de securitate ale acestora

Substanțele și amestecurile periculoase utilizate/detinate sunt gestionate în conformitate cu prevederile fișelor cu date de securitate ale acestora.

Conform prevederilor anexei 1.1 din Ordinul 1084/2003 - privind aprobarea procedurilor de notificare a activității care prezintă pericole de producere a accidentelor majore în care sunt implicate substanțe periculoase și respectiv, a accidentelor majore produse și HG.804/25.07.2007, privind controlul asupra pericolelor de accident

major in care sunt implicate substante periculoase, se face raportarea pentru produsul motorina :

- denumire conform EINECS, ELINCS - motorina ;
- numar EC/CAS - 269-822-7-68334-30-5 ;
- conditii de depozitare - rezervoare din OLC la presiune atmosferica cu supape de respiratie.

Gestiunea ambalajelor

Tipurile și cantitățile de ambalaje folosite.

Nu se folosesc ambalaje

Modul de gospodărire a ambalajelor și măsuri pentru protecția mediului

Nu este cazul.

Încadrarea în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului

Modul de încadrare a obiectivului în cerințele planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

Unitatea respectă legislația privind planurile de urbanism și sistematizare, preluate de la proprietarul locației închiriate. Depozitul IF 1 este cuprins în lotul nr 3 din amplasamentul Sucursalei Carom Onesti (Cad: [2383 - 2378 - 2379 - 3702 -885/1/1/1]/3, în suprafața de 570.593,373 mp.

Protecția așezărilor umane și a zonelor de interes tradițional:

Distanta față de așezările umane, localitățile și populația eventual afectată

- Zona și vecinătățile sunt de tip industrial, distanța până la primele locuințe depășind 100 metri. Nu se provoacă disconfort locuitorilor din zona.

Măsurile, dotările și amenajările pentru protecția așezărilor umane

Nu este cazul.

Respectarea prevederilor convențiilor internaționale la care România a aderat.

Amenajările, dotările și măsurile pentru respectarea convențiilor internaționale, a reglementărilor comunitare și ale organismelor O.N.U. la care România a aderat

Activitatea desfasurata de catre SC Mavgo Holding SRL Sucursala Carom Onesti pentru depozitarea produselor periculoase respecta in totalitate prevederile legislatiei internationale la care Romania a aderat.

Alte date si informatii privind protectia mediului

SC MAVGO HOLDING SRL Bucuresti – Sucursala CAROM Onesti mentine actualizat Planul de Prevenire si Combatere a apoluarilor accidentale, in conformitate cu prevederile Ordinului 278/11.04.1997 privind aprobarea Metodologiei cadru de elaborare a planurilor de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

Reconstructia ecologică :

Lucrari si masuri pentru refacerea mediului deteriorat, precum si pentru mentinerea unui ecosistem corespunzator in zona

Nu sunt necesare lucrari pentru refacerea mediului. In cazul producerii, in mod accidental, a unor efecte negative asupra factorilor de mediu sau intervine o situatie de urgenta, societatea va actiona, imediat, utilizand forta umana, mijloacele tehnice si dotarile pentru inlaturarea cauzelor si reconstructia ecologica a zonei afectate.

Se respecta prevederile OUG 68/2007 referitoare la prevenirea si repararea prejudiciului adus mediului.

Se asigura permanent un stoc minim de materiale absorbante pentru interventie in cazul producerii unor scurgeri accidentale de motorina.

Monitorizarea calitatii mediului

Dotări si măsuri privind instruirea personalului, managementul exploatării si analiza periodică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanti, supravegherea calității mediului si monitorizarea activităților de protectie a mediului

Dotari si masuri pentru instruirea personalului

Societatea detine personal calificat pentru activitatile desfasurate in Sectia Depozite Lichide.

Instruirea interna a personalului se desfasoara in conformitate cu prevederile procedurii „Instruire”, cod PO 6.2-01, editia in vigoare si a reglementarilor aplicabile in domeniul SSM si SU. Instruirea interna in

domeniul managementului calitatii si a protectiei mediului se desfasoara pe baza planului de instruire aprobat pentru anul 2015, adresa 94/19.01.2015. Instruirea profesionala se efectueaza pe baza tematicii stabilite de catre sefii compartimentelor, cel putin o data pe semestru sau ori de cate ori este necesar.

Managementul exploatarii

Exploatarea instalatiei IF 1 se realizeaza pe baza instructiunilor de lucru:

- „Instructiune de lucru pentru incarcare/descarcare motorina”, cod IL- 01-2014;
- „Instructiune de lucru pentru depozitarea motorinei in instalatia IF1”, cod IL- 02-2014.

Monitorizarea protectiei factorilor de mediu se face prin activitati de urmărire a factorilor de mediu apa, aer, sol, a gestiuni deseurilor, a gestiunii substantelor periculoase si a celor cu risc major, prin raportarile periodice catre institutiile de profil si prin planurile de masuri stabilite prin actiunile de control întreprinse de Garda de Mediu, Sistemul de Gospodarire a Apelor si ISU Bacau.

Bunuri mobile

Bunurile mobile supuse evaluarii sunt reprezentate de utilaje si echipamente folosite activitatea de descarcare, topire, depozitare si incarcare a bitumului fierbinte. Bunurile aferente activului prezinta o stare tehnica buna, mare parte dintre acestea fiind re tehnologizate si modernizate fiind inlocuite utilajele vechi cu noi. Evaluatorul nu a putut verifica functionalitatea bunurilor, la data inspectiei activul era oprit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala ca activul are acces la drumurile publice, este functional, dispune de toate utilitatile necesare si detine toate autorizatiile si avizele necesare pentru functionare. In situatia in care functionalitatea activului este afectata, fie din punct de vedere tehnic, fie din punct de vedere al avizelor sau autorizatiilor, valoarea estimata isi pierde valabilitatea, fiind necesare a reevaluare in noile conditii si ipoteze

3.1.3 Accesul auto și pietonal

Accesul auto și pietonal la complex se realizează din stradă asfaltată – Str. Industriilor - drum public. Se presupune că accesul individual pe fiecare extras CF din complex nu este îngădit în vreun fel.

3.1.4 Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate

- ✓ Asupra terenului amenajărilor, echipamentelor și instalațiilor, construcțiilor: Întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare, dobândit prin cumpărare și dezmembrare, cota actuală 1/1 în favoarea S.C. MAVGO HOLDING S.R.L.

3.2 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren și construcții cu destinație industrială – fost complex de producție industrială petrochimică.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța spațiilor cu destinație industrială – depozitare combustibil**, piață a cărei arie geografică se întinde la nivel național. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a zonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața acestor spații a cunoscut stagnare în ultimii ani, odată cu dezafectarea multor unități de producție petrochimice. Majoritatea tranzacțiilor au fost realizate în condiții de vânzare forțată, în cadrul licitațiilor publice.

Numărul tranzacțiilor de acest tip de proprietăți este redus, cererea solvabilă fiind redusă, principalii participanți fiind persoanele juridice care doresc achiziționarea de spații similar ca investiție.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor se vor menține la un nivel scăzut, în condiții de vânzare forțată. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

3.2.1 Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Această proprietate are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități etc.).

Piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație industrială - prelucrare produse petrochimice. Astfel, proprietatea imobiliară subiect se încadrează în categoria

1. Fostelor incinte industriale de producție produse petrochimice
2. la standarde inferioare;
3. beneficiind de acces favorabil.

3.2.2 Cererea solvabilă

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă în special pentru cumpărare, închirierile fiind puține, realizate în condiții de vânzare forțată/licitații publice. Vânzările sunt relativ puține, dat fiind eceasul foarte mare pentru achiziție și pentru reamenajarea construcțiilor deteriorate și a instalațiilor nefuncționale. Potențialii cumpărători sunt firme care doresc să dezvolte activități de producere de produse petrochimice.

3.2.3 Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietăți este redusă, și în principal se manifestă pe segmentul de producție și depozitare, dată fiind localizarea construcțiilor și caracteristicile acestora. Numărul ofertelor de vânzare ale proprietăților de dimensiunile celei subiect, cu caracteristici constructive similare și vechime similară este redus, majoritatea fiind achiziționate de către persoane care desfășoară activități economice, fără a avea intenția de a le vinde, sau cu scopul de a le reamenaja și utiliza în cadrul activității destinate inițial.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Evaluatorul nu a identificat oferte de proprietăți similare. Abordarea prin cost nu a fost efectuată, prin prisma faptului că este dificil dacă nu chiar imposibil de estimat costurile de nou pentru amenajări și instalații ca și cele existente pe amplasament, respectiv deprecierea sunt de asemenea greu de estimat.

Oferte terenuri: nu au fost identificate terenuri cu destinație asimilabilă, proprietăți de genul celor analizate fiind rareori scoase la vânzare. Totuși, s-au identificat terenuri cu destinație industrială în zonă, dar având caracteristici superioare, având în vedere că terenurile sunt libere și nu necesită eliberare.

3.2.4 Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta și cererea fiind reduse ambele, iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus, deseori în condiții de vânzare forțată. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Analizele de piață efectuate de către evaluator și rezultatele obținute sunt coroborate cu cele existente în studiile de specialitate existente pe piață.

Prețurile pentru terenuri. Pentru terenuri, intervalul cel mai reprezentativ este cel cuprins între 5 – 15 eur/mp, în funcție de localizare, dimensiune, acces la utilități etc.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul identifică utilizarea cea mai profitabilă și competitivă la care poate fi folosită proprietatea. Conceptul de cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează:

Cea mai bună utilizare este utilizarea rezonabilă, probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, permisă legal și fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care este maxim productivă.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

“Cea mai bună utilizare” este un concept fundamental pe piața imobiliară. Ea este asociată cu ideea că valoarea terenului este echivalentă cu partea din venitul proprietății care rămâne după plata costurilor de dezvoltare. Clădirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare fundamentală în determinarea mărimii venitului pe care îl produce un amplasament.

Permisibilă legal

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege.

Evaluatorul analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul ia în considerare capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaz, agent termic etc.)

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate scumpi) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi clădirile cu regim mare de înălțime, subsolurile multiple etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în porțiunile determinate pe piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare se analizează din 2 perspective:

-CMBU a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber

-CMBU a terenului construit

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, tipurile de clădiri adecvate.

Scopul determinării celei mai bune utilizări a proprietății construite este identificarea utilizării care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai ușor proprietățile comparabile. Dacă unele utilizări potențiale necesită cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecărei utilizări minus orice cost necesar pentru conversie/ renovare trebuie să fie comparată pentru a determina care dintre utilizări maximizează valoarea reziduală.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate demara selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Cea mai bună utilizarea a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. De asemenea, cea mai bună utilizare a terenului liber este determinată când este necesară o estimare separată a valorii terenului și

este utilizată pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vândute recent.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltarea imobiliară.

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, respectiv tipurile de construcții adecvate. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Pentru estimarea celei mai bune utilizări a terenului liber se utilizează tehnica valorii reziduale a terenului, atunci când se cunosc date suficiente pentru a estima rata de capitalizare pentru teren.

Date fiind informațiile referitoare la terenul aferent proprietății subiect, amplasamentul acestuia, utilitățile de care dispune și faptul că este cotă parte indiviză, și pentru demolarea construcțiilor ar fi nevoie de acordul tuturor proprietarilor, pentru terenul subiect cea mai bună utilizare este cea liber, după demolarea și demontarea construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

În cazul de față: CMBU¹ este cea de construcții – cu destinație industrială – platformă prelucrare produse petrochimice, ținând cont de amplasamentul acestuia, caracteristicile zonei și tipologia terenurilor învecinate, precum și a caracteristicilor urbanistice zonei. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Utilizarea de construcții cu destinație industrială – depozitare combustibili este permisibilă legal (nu se cunosc condiții care să limiteze construibilitatea parcelelor), posibilă fizic, fezabilă financiar (este posibilă valorificarea), iar productivitatea maximă este dată de faptul că zona este una specific activităților de depozitare.

4.2 Estimarea valorii terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona².

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

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

¹A proprietății construite dar și a terenului considerat liber

²în măsura în care există amplasamente similare

asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație³ necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

³Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități.), Zonarea și Cea mai bună utilizare.

Comparabilele utilizate în cadrul grilei de comparații sunt prezentate în tabelul următor:

proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Onesti, str Industriilor nr 1		Onesti, zona Industriilor	Onesti, zona periferica, extravilan	Intre Onesti si Filipesti
125,870	suprf.	10700	34100	9740
cu front la strada peste 100m	front	cu front la strada 37 m	cu front la strada 130 m	cu front la strada
01/25	data	01/25	01/25	06/22
<i>Prețul de Vânzare (EUR/mp)</i>		7 €	5.0 €	7.0 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
CONDIȚII DE PIAȚĂ	01.25.2025	similar	similar	similar
LOCALIZARE si ACCES	Onesti, str Industriilor nr 1	similar	inferior	inferior
CARACTERISTICI FIZICE		superior	superior	superior
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica	energie electrica, apa, canalizare
ZONARE	industrial	industrial	industrial	industrial
UTILIZARE	industrial /platforma rafinarie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial

Aplicând algoritmul de calcul/ajustare, expus în fișele de calcul tabelar „Comparații_TEREN” se obține “valoarea unitară” teren liber individual luată în considerare se află în jurul valorii de :

- ✓ Valoarea unitară teren = 6 EUR /mp.
- ✓ Se menționează că acest preț unitar se referă la întreaga proprietate cu acces asigurat

Astfel, valoarea terenului este:

- ✓ **V Amplasament = 755.220 EUR**

Grila de calcul pentru toată suprafața de teren este:

proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Onesti, str Industriilor nr 1		Onesti, zona Industriilor	Onesti, zona periferica, extravilan	Intre Onesti si Filipesti
125,870	suprf.	10700	34100	9740
cu front la strada	front	cu front la strada	cu front la strada	cu front la strada
01/25	data	01/25	01/25	06/22
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		7.0 €	5.0 €	7.0 €
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
ajustare Oferta~ Tranzactie		-€ 0.7	-€ 0.5	-€ 0.7
Prețul de Vânzare (ranzactie potentiala EUR/mp)		6 €	5 €	6 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		6.3 €	4.5 €	6.3 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		6.3 €	4.5 €	6.3 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		6.3 €	4.5 €	6.3 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	15.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.9 €
Preț ajustat (EUR/mp)		6 €	5 €	7 €
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
Ajustare procentual		0.0%	5.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.2 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		6 €	5 €	6 €
LOCALIZARE	Onesti, str Industriilor nr 1	similar	inferior	inferior
ajustare (%)		0.0%	0.0%	15.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.9 €
CARACTERISTICI FIZICE		superior	superior	superior
ustare forma+dimensiune, acces (%)		-10.0%	-5.0%	-10.0%
ajustare supraf (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare topograf (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare CUMULATA		-10.0%	-5.0%	-10.0%
ajustare EUR/mp		-0.6 €	-0.2 €	-0.6 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica	energie electrica, apa, canalizare
ajustare EUR/mp		0.0 €	2.0 €	1.0 €
ZONARE	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
UTILIZARE	industrial /platforma rafinarie	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	6.00 €	5.67 €	6 €	8 €
ajustare totală brută	(absolut)	0.6 €	2.5 €	2.6 €
	(%)	9.0%	49.2%	36.8%

Justificarea ajustărilor:

Dreptul de proprietate: nu au fost necesare ajustări;

Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;

Localizare și acces: comparabila 3 a fost ajustată cu +15%, fiind localizată inferior. Ajustarea reflectă percepția pieței în ceea ce privește terenurile situate în zone periferice, comparative cu cele din zona industriilor;

Mărime: toate cele 3 comparabile au fost ajustate, acestea având suprafețe mai mici, prin urmare un pret unitar mai mare. De asemenea, s-a ținut cont de faptul că pe proprietatea subiect sunt edificate construcții, amenajări și instalații pentru care este necesară dezafectarea, pe când comparabilele sunt terenuri libere;

Forma: nu au fost necesare ajustări;

Topografie: nu au fost necesare ajustări;

Utilități: nu au fost necesare ajustări.

Zonarea: nu au fost necesare ajustări;

Utilizare: nu au fost necesare ajustări;

$V_{\text{teren}} = 125.870 \text{ mp} \times 6 \text{ eur/mp} = \text{echivalent } 755.220 \text{ Eur}$

Abordarea prin VENIT

S-a folosit metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare (DCF). Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilitati se bazeaza pe capacitatea proprietatii (amplasament depozitare carburanți) de a genera fluxuri pozitive de disponibilitati care in final raman la dispozitia proprietarului.

Pentru estimarea valorii prin metoda actualizarii fluxurilor financiare libere de obligatii s-a tinut cont de urmatoarele premise :

- capitalul permanent furnizat proprietatii provine din capital propriu (capitalul proprietarilor), potentiala achizitie nefiind insotita de un finantare prin credit;
- in estimarea valorii s-a pornit de la determinarea fluxurilor financiare nete ce raman la dispozitia proprietarilor;

Argumentele care sustin aplicarea acestia sunt urmatoarele:

- viabilitatea activitatii si capacitatea de a genera profit din operare in perioada urmatoare, intr-un orizont de timp previzibil.
- continuitatea activitatii.

Premisele aplicarii metodei sunt:

- definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din analiza pietei;
- instabilitatea monedei si dificultatile de previzionare a ratei inflatiei au dus la necesitatea exprimarii tuturor indicatorilor intr-o moneda constanta – lei constanti – la un curs de schimb de 4,9759 LEI/EURO;

Metoda se aplica sub rezerva certitudinii informatiilor si estimarilor si anume :

- estimarile privind evolutia vanzarilor de pâine in perioada urmatoare;
- nivelul rentabilitatii medii nete aferente activitatii desfasurate si sectorului de activitate ;

Aplicarea metodelor impune, parcurgerea urmatorilor pasi:

1. Estimarea ratei de actualizare;
2. Stabilirea duratei previziunii;
3. Estimarea valorii reziduale;
4. Determinarea fluxurilor financiare de disponibilitati.
5. Rata de actualizare

Pentru estimarea ratei de actualizare s-a utilizat Modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model). Relația de calcul este:

$$\mathbf{K_e = R_f + \beta e * ERP + SP + \alpha}$$

unde, K_e - rata de actualizare

R_f – rata de bază fără risc

ERP – prima de piață (de risc a pieței bursiere)

βe - coeficient de evaluare a riscului sistematic

SP – primă pentru dimensiunea companiei

α – primă de risc adițional

În tabelul următor este prezentat modul de calcul al ratei de actualizare pentru data evaluării, a fost estimată la 14%, conform anexei la preynetul

raport de evaluare.

IPOTEZE DE CALCUL - MODEL CAPM	Valoare	Sursa*)
Se va utiliza rata reala de actualizare(k_r).		
$k_r = (k_n - f)/(1+f)$, unde:		
f = rata anuala a inflatiei prognozata pentru primul an de previziune	11.60%	BNR
k_n = rata nominala de actualizare		
$k_n = \text{CAPM} = (\% \text{ capital propriu} \times k_c) + (\% \text{ capital imprumutat} \times k_d)$, unde:	25.96%	
k_c = costul capitalului propriu (%)		
k_d = costul capitalului imprumutat (%)		
Pondere (%) capital propriu (E=Equity)	99.68%	
Pondere (%) capital imprumutat (D=Debts)	0.32%	
Total capital (100 %)	100.00%	
**) D/E (%)	0.32%	Estimate based on average Statutory Tax rate, Romania
Calculul costului capitalului propriu (k_c)	26.03%	
$k_c = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$, unde:		
R_f = rata nominala de baza fara risc (%)	6.20%	www.bnr.ro
β = coeficient de evaluare a riscului sistematic al investitiei:		
$\beta = \beta \text{ neindatorat} * [1 + (1 - \text{Imp}) * D/E]$	2.306	
β neindatorat	2.300	
$(R_m - R_f)$ = prima de risc a pietei (are doua componente: (a) Prima de risc pe o piata matura+ (b) Riscul de tara al Romaniei) (%)	8.60%	
a) Prima de risc pentru o piata matura ("Equity Risk Premium" ERP)(%)	6.42%	Equity Risk Premiums by C
b) Prima de risc de tara a Romaniei ("Country Default Spread and Risk Premium" CRP) (%)	2.18%	http://pages.stern.nyu.edu
α = prima de risc suplimentar asociata strict afacerii evaluate (daca este cazul)		Estimated based on av. IR BNR
Calculul costului capitalului imprumutat (k_d)	4.62%	
$k_d = d' \times (1 - \text{Imp})$, unde:		
d' = Rata nominala a dobanzii la creditele primite (%)	5.50%	BNR
Imp = Impozitul pe profit (%)	16.00%	
Rata reala de actualizare (k_r)	13%	

Durata previziunii

Alegerea duratei de previziune explicite de 5 ani pentru scenariile elaborate are în vedere următoarele considerente:

- locul pe piață al bunurilor și serviciilor furnizate de către stație nu se va modifica radical, datorită unor factori cum ar fi amplasamentul, ajungerea la maturitate a afacerii;
- având în vedere aspectul moderat al previziunilor în ultima parte a perioadei selectate au fost menținute nivelele aferente perioadelor anterioare.

Astfel, s-a limitat perioada de previziune la 5 ani urmând ca valoarea aferentă perioadei de previziune implicită să fie cuprinsă în cadrul valorii reziduale.

Valoarea reziduală

Valoarea reziduala, care reprezinta valoarea afacerii dupa perioada de previziune explicita este estimată prin capitalizarea cash-flow-ului la sfârșitul perioadei de previziune.

Determinarea valorii fluxurilor financiare

Pentru construirea scenariilor de evoluție în perioada de 5 ani de previziune explicită s-au avut în vedere următoarele ipoteze generale:

- exprimarea tuturor valorilor previzionate în lei constanți corespunzator prețurilor (cursului de schimb) ianuarie 2025. In acest caz evoluțiile exprimă

o tendință reală raportată la o monedă constantă, respectiv puterea de cumpărare a leului la data menționată;

- s-au preluat din informațiile de pe piață date referitoare la rata de rentabilitate a activității în ipotezele prezentate în acest scenariu;

Buget previzional de venituri și cheltuieli

Bugetul ia în considerare, la capitolul venituri, veniturile obținute anterior.

Echipamentele (pompe de carburant, rezervoare îngropate, echipamente transport).

Fluxuri financiare anuale

Sunt prezentate fluxurile financiare de-a lungul celor cinci ani de previziune explicită, compuse din trei categorii: fluxuri din operare, fluxuri din investiții și fluxuri din finanțare care se însumează. Fluxurile din operare (exploatare) preiau profitul net aferent fiecărui an. Fluxurile din investiții au fost considerate la nivel 0, nefiind prevazute investitii in viitorul apropiat.

Fluxurile din finanțare au fost considerate 0.

Principalii indicatori calculați pe baza acestor ipoteze sunt prezentați în tabelul următor.

La baza fluxului de numerar actualizat se află informațiile referitoare la capacitatea de stocare și prețurile de piață, puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant și informațiile obținute din piață. Conform acestora, capacitatea de stocare a amplasamentului este de 14228 mp combustibil (motorina și biodiesel). Prețul mediu pentru depozitare este situat la un preț mediu de 70 eur/mc/an. Gradul de ocupare este estimat ca fiind situat la 75% din capacitate. O estimare de creștere a prețului de 2% pe an este considerată ca fiind normală. Date fiind informațiile de piață referitoare la stații de combustibil având diferite dimensiuni, localizare și renume, marja de profit este estimată ca fiind situată la 20%, .

Din valoarea integrală a stației de combustibil, care include și bunuri mobile (pompa combustibil cu pistoale), a fost necesară eliminarea cheltuielilor necesare pentru aducerea în normed funcționare optime ale stației, în suma de aproximativ 210.000 eur. Situația cu necesarul lucrărilor este prezentată în anexă.

Specificatie	2025	2026	2027	2028	2029
Capacitate stocare (MC)	14228	14228	14228	14228	14228
Pret stocare (EUR/MC/luna)	70	71.40	72.83	74.28	75.77
Grad de ocupare	75%	75%	75%	75%	75%
Venituri stocare carburanti (EUR)	746,970 €	761,909 €	777,148 €	792,691 €	808,544 €
Venituri stocare carburanti (lei)	3,716,848 lei	3,791,185 lei	3,867,009 lei	3,944,349 lei	4,023,236 lei
Total venituri	3,716,848 lei	3,791,185 lei	3,867,009 lei	3,944,349 lei	4,023,236 lei
Cheltuieli depozitare	743,370 lei	780,538 lei	819,565 lei	860,543 lei	905,894 lei
Total cheltuieli / an - LEI	743,370 lei	780,538 lei	819,565 lei	860,543 lei	905,894 lei
Profit brut	2,973,478 lei	3,010,647 lei	3,047,444 lei	3,083,806 lei	3,117,342 lei
Imp / profit	475,757 lei	481,704 lei	487,591 lei	493,409 lei	498,775 lei
Profit net	2,497,721 lei	2,528,943 lei	2,559,853 lei	2,590,397 lei	2,618,567 lei
Necesar fond rulment	120,798 lei	130,090 lei	136,594 lei	143,424 lei	150,982 lei
Variatie fond rulment	0 lei	9,292 lei	6,504 lei	6,830 lei	7,558 lei
Cash flow net	2,497,721 lei	2,519,651 lei	2,553,349 lei	2,583,567 lei	2,611,009 lei
Rata de actualizare	13%				
Factor de actualizare	0.9 1	0.78315 2	0.69305 3	0.61332 4	0.54276 5
Cash flow actualizat	2,210,373 lei	1,973,256 lei	1,769,599 lei	1,584,550 lei	1,417,151 lei
Total cash flow actualizat	8,954,929 lei				
Valoare reziduala	23,736,445 lei				
Valoare reziduala actualizata	12,883,200 lei				
Valoare statie combustibil (teren + constructii + echipamente) lei	21,838,129 lei				
Valoare statie combustibil (teren + constructii + echipamente) euro	4,388,800 €				
Valoare teren, constructii si amenajari	4,388,800 €				
Cheltuieli reparatii	210,000 €				
Valoare teren, constructii si amenajari	4,178,800 €				
Din care					
Teren	755,220 €				

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda fluxurilor financiare actualizate:

$$V_{\text{venit}} (\text{teren, cladiri și amenajări teren}) = 4.178.800 \text{ EUR}$$

Abordare prin piață Aplicabilitate

În cazul de față: abordarea nu a putut fi aplicată corespunzător, date fiind lipsa informațiilor de piață pentru acest tip de proprietate fiind relativ puține, respectiv proprietățile având caracteristici diferite (suprafețe, teren aferent, activități desfășurate, localizare).

Abordarea prin cost

Conform GEV 520, abordarea prin cost devine relevantă când lipsa informațiilor suficiente și credibile privind tranzacții/oferte recente, limitează aplicarea abordării prin piață, precum și situația în care proprietățile evaluate nu pot fi evaluate prin venit. De asemenea, conform GEV 630, nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată o singură abordare, în evaluare, adecvată, și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Dat fiind faptul că abordarea prin venit este suficient de credibilă și informațiile pe care se bazează sunt verificabile și corecte, pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, abordarea prin cost nu a fost aplicată. Suplimentar, lipsa informațiilor referitoare la costurile de nou ale amenajărilor, echipamentelor și instalațiilor

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele abordărilor aplicate

Abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață au fost corelate cu scopul evaluării și tipul proprietății. Pornind de la informațiile avute la dispoziție, evaluatorul a aplicat metoda din cadrul abordării prin piață pentru a determina valoarea terenului. Nu au fost aplicate abordarea prin piață și cost, dat fiind numărul de informații de piață existente pentru proprietăți cu caracteristici similare, lipsa informațiilor de piață în ceea ce privește închirierile de acest tip de proprietate.

În urma aplicării metodelor din cadrul abordărilor au rezultat următoarele:

<u>VENIT</u>	4.178.800 Eur	Cea mai relevantă pentru determinarea valorii proprietății subiect;
<u>PIAȚĂ</u>	Neaplicat	Cea mai relevantă pentru determinarea valorii proprietății subiect;
<u>COST</u>	Neaplicat	Cea mai relevantă pentru determinarea valorii proprietății subiect;

Având în vedere analiza prezentată anterior, coroborată cu scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în cadrul prezentului raport referitoare la subiectul supus evaluării, caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a echipamentelor supuse evaluării, la data evaluării, este cea obținută în **abordarea prin cost**, astfel:

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

20.793.291 LEI
4.178.800 EUR

- Valoarea opinată este exclusiv TVA;
- Suplimentar: vezi sinteza evaluării pentru mențiuni suplimentare legate de valoarea estimate;
- Cursul de schimb utilizat este 4,9759 Eur/leu.

Comparabile teren

Comparabila 1

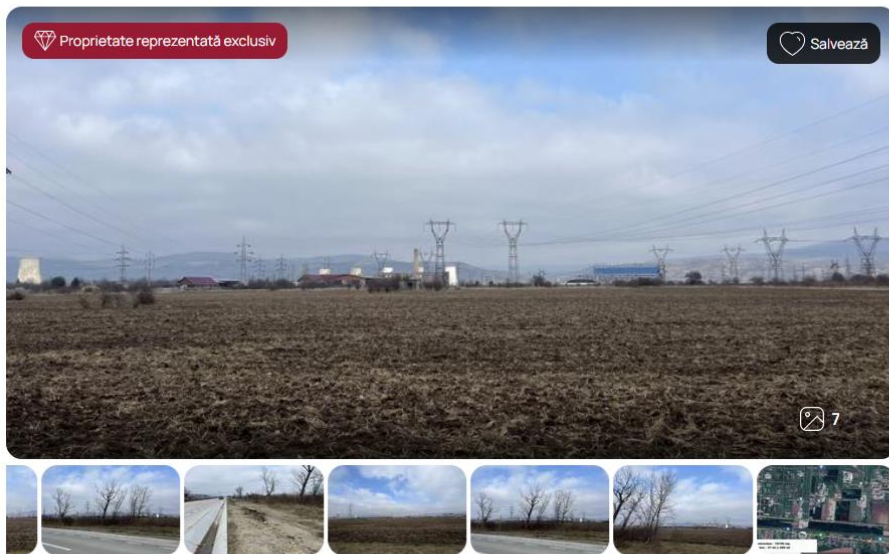
Teren intravilan - Oportunitate segment Industrial

Exterior Est, Județul Bacău - Vezi Hartă

7.20 € / m²

77.000 €

Rate de la 1.746 RON/lună [simulează credi](#)



[Raportează anunț](#)



Stefan Asavinei

Broker/Owner

Golden Group **PRO**



0731100700

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează

Descriere

Teren ideal pentru segmentul Industrial!

Biroul nostru va prezinta oportunitatea de a achizitiona un teren in suprafata de 10.700 mp in intravilanul mun. Onesti, judetul Bacau!

Acest teren este pozitionat in zona industrială a orasului, (in vecinatatea RAFO Onesti) str. Industriilor. Avand o suprafata generoasa, cu o deschidere de 37 ml la sosea, proprietatea poate fi optiunea garantata pentru constructia de hale industriale, depozitare si productie sau alte activitati ce tin de domeniul logistic.

Facilitati:

- sosea asfaltata
- statie de autobuz in proximitate
- intrare din strada

Utilitati:

- apa
- canalizare
- gaz
- curent in proximitate

Pentru detalii despre aceasta proprietate, contactati biroul nostru!

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XDL11301H

Actualizat în: 19.09.2024

Suprafață teren:	10700 mp	Front stradal:	37 m
Tip teren:	Agricol	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	37 m

DESTINAȚIE

Industrial
Comercial
Agricol

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
Betonate
Mijloace de transport in comun
Iluminat stradal


ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La șosea
Acces auto




https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-onesti-exterior-est-10700mp-1-211781827? gl=1*v3zlr0* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiA4-y8BhC3ARIsAHmjC_HktyTwnbMPUNk8ls7Ax60zFPJD9pe1BaXfM_nItulrkt2dNceKVBkaAotSEALw_wcB

Comprabila 2

[Înapoi la listă](#) Distribuie Salvează





2/3



TEREN DE VANZARE PTR.BUSINESS 34100 Mp ONESTI

5€ 0 €/m²

 Strada Uzinei, Onesti, Bacau

Maria Magdalena
Anunț agenție
 0740 069 469

Nume*

Email*


+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Teren de vânzare

 34100m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	rurala
Suprafață utilă:	34100 m ²
Dimensiuni:	deschidere 130 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție


Descriere

Imperial Center Agency SRL va propune spre vânzare un Teren Extravilan de vânzare in Onesti - in suprafata de 34.100 mp .


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-ptr-business-34100-mp-onesti-IDwr2q.html?_gl=1*_umu5y7*_gcl_aw*R0NMLjE3MzQwNzE4ODkuQ2owS0NRaUFzT3E2QmhEdUFSSXNBR1E0LXpoQ0p4NldSM0h6eUFvVXYtZGN5RnBJZXFOQkI4U1pKYnRIRVBIOHh5d2ZDRW56R0t4VlIVRWFBaFgtRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTg5NDc1MDkzMS4xNzM4MjYyODg1*_ga*NzczMzg0MjA2LjE2MDQzOTY5MDM.*_ga_1XTP46N9VR*MTczODI2Mjg4Ni41NjAuMC4xNzM4MjYyODg1LjAuMC4w

Comparabila 3

[← Înapoi la listă](#) [Teren de Vânzare](#) > [Beauz](#) > [Onești \(comune\)](#) > [Onești](#) > [Teren de vânzare](#)



1 / 2



Teren de vânzare **65 000 €**
7 €/m²

[Beauz \(judet\), Onești](#)


Rata estimată: 1.415 RON /lună	Avans: 48.263 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generala

Suprafață	9.740 m ²	Tip teren	cere informații
Inclinație	cere informații	Siguranță	cere informații
Vizionare la distanță	cere informații	Tip vânzător	agentie

Descriere anunt

Terenul este situat între Onești și Filipești.
Lungime: 744m
Lățime: 13.10 m
Platoul se poate vinde separat de restul bucății de teren.

 **Dodiu Mircă**
Agentie
0740 237 415

Numele tau*

Email*

+40 Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-IDspG8>

Oferte chirii

Cedam contract de inchiriere depozit 1000t motorina Dej

Dej, Romania

70.000 Euro

Localitate: Dej

Judet: Cluj

Regiune: Transilvania

Tara: Romania

Trimitete mesaj

*Pentru a contacta persoana care a postat anuntul trebuie sa va inregistrati sau sa va log

Adauga la favorite

Vezi detalii

DOMENIU DE ACTIVITATE

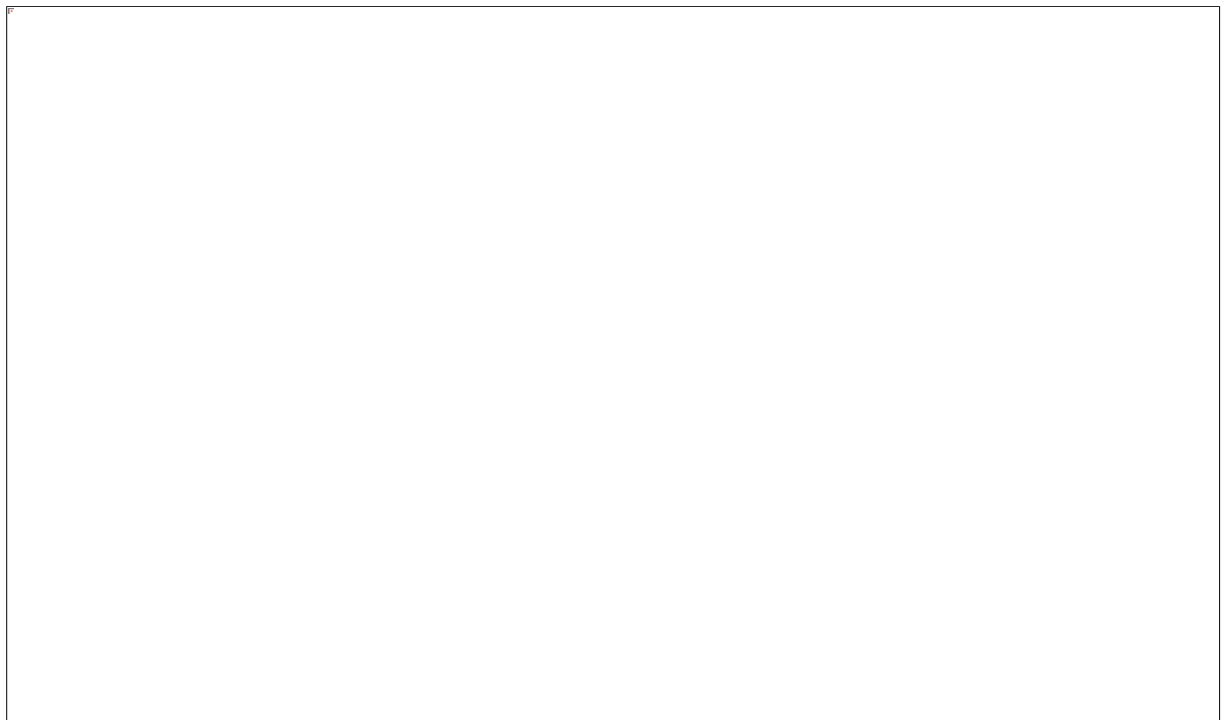
Tip activ: Inchirieri Spatii productie, Hale

Tip afacere: Distribuitori - Comert en-gros

DESCRIERE ACTIV

Societate din domeniul comercializarii de carburant en-gros cedeaza contract de inchiriere pentru depozit de motorina 1000t functional in zona Dej. Depozitul este compus din: drum acces; rezervor metalic de 1000t pentru motorina; rampa descarcare cu conducte (pentru descarcare carburant din vagoane cisterna); cladirea si statia de pompare combustibil. S-au realizat investitii de peste 130,000 EUR in amenajare drum asfaltat latime 4 m, lungime 1km, care suporta 30t, indepartarea stratului vegetal, inlocuirea gurilor de canal, montare gard. Pret: 70,000 EUR, de achitat la momentul semnarii contractului de inchiriere si intrarii in posesia depozitului de motorina.

<https://www.piataafacerilor.ro/active/cedam-contract-de-inchiriere-depozit-motorina-dej>



<http://www.unpret.ro/pret/inchiriere-depozit-combustibil/>

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai

În cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*

- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.

Ipoteze speciale

- **Proprietatea analizata face parte din fostul complex Carom. Prezenta evaluare se intocmește în ipoteza in care accesul la părțile dezmembrate ale acestuia nu este îngădit în vreun fel.**
- **Valoarea de piață conține aportul terenului, al amenajărilor, al echipamentelor și instalațiilor existente pe amplasament.**



Anexă la raportul de evaluare nr.
4010/EMA/30.01.2025
Fotografii ale proprietății















EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68609 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68609	125.870	Teren intravilan.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68609-C1	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:20 mp; C64 - cabină CF, Sc = 20,17mp
A1.2	68609-C2	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:3585 mp; C558 - BTX - parc rezervoare
A1.3	68609-C3	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:1432 mp; C571 - depozit fier vechi, Sc = 1431,88mp
A1.4	68609-C4	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:3026 mp; C578 - parc rezervoare IF1, Sc = 3026,05mp
A1.5	68609-C5	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:1828 mp; C580 - parc rezervoare IF1, Sc = 1827,93mp
A1.6	68609-C6	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:1757 mp; C581 - parc rezervoare IF1, Sc = 1757,10mp
A1.7	68609-C7	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:82 mp; C581/1 - clădire, Sc = 81,81 mp
A1.8	68609-C8	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:3 mp; C583 - baracă cabină 3ACAR, Sc = 2,76mp
A1.9	68609-C9	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:14 mp; C584 - clădirea 1 cântar pod basculă, Sc = 13,87mp
A1.10	68609-C10	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:31 mp; C585 - baracă cabină 2ACAR, Sc = 31,26mp
A1.11	68609-C11	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:118 mp; C586 - clădire antestație CFU, Sc = 117,52mp
A1.12	68609-C12	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:36 mp; C587 - baracă cabină 1ACAR, Sc = 36,30mp
A1.13	68609-C13	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:32 mp; C591 - pod basculă, Sc = 32,26mp
A1.14	68609-C14	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:62 mp; C592 - cabină cântar, Sc = 62,35mp
A1.15	68609-C15	Loc. Onești, Str Industriilor, Nr. 1, Jud. Bacau	S. construita la sol:110 mp; C593 - grup social, Sc = 110,39mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24294 / 03/08/2022		
Act Notarial nr. 1389, din 03/08/2022 emis de FLOAREȘ Anca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 68609 a imobilului cu numarul cadastral 68609 / UAT Onești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68580 inscris in cartea funciara 68580;	A1
Act Notarial nr. 2661, din 28/11/2019 emis de Constantinescu Tinca;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
	1) MAVGO HOLDING SRL , CIF:34060708	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68580/Onești, inscrisa prin incheierea nr. 23417 din 28/07/2022; pozitie transcrisa din CF 68548/Onești, inscrisa prin incheierea nr. 22822 din 22/07/2022; pozitie transcrisa din CF</i>	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
67829/Onești, înscrisă prin încheierea nr. 10977 din 16/04/2021; poziție transcrisă din CF 60433/Onești, înscrisă prin încheierea nr. 30909 din 29/11/2019;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20043 / 07/07/2023	
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru 726/SU1, din 29/06/2023 emis de ANAF - Directia Generală de Administrare a Marilor Contribuabili - Serviciul executare silită nr. 1;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11715989 LEI, reprezentând sechestru asigurator, dobandit prin Lege
	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
	1) ANAF - DIRECTIA GERENALĂ DE ADMINISTRARE A MARILOR CONTRIBUABILI - SERVICIUL EXECUTARE SILITĂ NR. 1
39142 / 17/12/2024	
Act Administrativ nr. proces verbal nr. 76528, din 11/12/2024 emis de Municipiul Onești - Dosar executare nr. 36949/15.05.2024; Act Administrativ nr. 76660, din 11/12/2024 emis de MUNICIPIUL ONEȘTI;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:329414.85 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
	1) MUNICIPIUL ONEȘTI

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	68609-C6	construcții industriale și edilitare	1.757	Cu acte	S. construită la sol:1757 mp; C581 - parc rezervoare IF1, Sc = 1757,10mp
A1.7	68609-C7	construcții industriale și edilitare	82	Cu acte	S. construită la sol:82 mp; C581/1 - clădire, Sc = 81,81mp
A1.8	68609-C8	construcții industriale și edilitare	3	Cu acte	S. construită la sol:3 mp; C583 - baracă cabină 3ACAR, Sc = 2,76mp
A1.9	68609-C9	construcții industriale și edilitare	14	Cu acte	S. construită la sol:14 mp; C584 - clădirea 1 cântar pod basculă, Sc = 13,87mp
A1.10	68609-C10	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construită la sol:31 mp; C585 - baracă cabină 2ACAR, Sc = 31,26mp
A1.11	68609-C11	construcții industriale și edilitare	118	Cu acte	S. construită la sol:118 mp; C586 - clădire antestație CFU, Sc = 117,52mp
A1.12	68609-C12	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; C587 - baracă cabină 1ACAR, Sc = 36,30mp
A1.13	68609-C13	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construită la sol:32 mp; C591 - pod basculă, Sc = 32,26mp
A1.14	68609-C14	construcții industriale și edilitare	62	Cu acte	S. construită la sol:62 mp; C592 - cabină cântar, Sc = 62,35mp
A1.15	68609-C15	construcții industriale și edilitare	110	Cu acte	S. construită la sol:110 mp; C593 - grup social, Sc = 110,39mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	138.606	2	3	285.682	3	4	13.7
4	5	52.565	5	6	47.325	6	7	22.636
7	8	65.163	8	9	6.673	9	10	15.556
10	11	13.674	11	12	12.058	12	13	136.857
13	14	320.374	14	15	704.575	15	16	248.09
16	17	19.107	17	18	24.673	18	19	24.487
19	20	23.405	20	21	12.152	21	22	15.249
22	23	11.269	23	24	4.809	24	25	7.677
25	26	5.299	26	27	3.739	27	28	3.851
28	29	29.84	29	30	7.168	30	31	22.673
31	32	126.75	32	33	19.527	33	34	352.324
34	35	137.748	35	36	110.727	36	37	115.457
37	38	6.768	38	39	179.363	39	40	22.567
40	41	108.737	41	42	32.2	42	43	6.244
43	44	2.723	44	45	2.158	45	46	2.5
46	47	5.121	47	48	4.401	48	49	427.681
49	50	36.965	50	51	6.72	51	52	27.304
52	53	35.763	53	54	19.243	54	55	16.504
55	56	19.213	56	57	17.873	57	58	17.608
58	59	20.541	59	60	94.103	60	61	9.557
61	62	59.708	62	63	41.814	63	64	6.726
64	65	45.537	65	66	230.364	66	67	58.341
67	68	21.435	68	69	64.641	69	70	36.992
70	71	13.408	71	72	23.758	72	73	15.652

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
73	74	44.911	74	75	212.998	75	76	112.113
76	1	17.911						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/01/2025, 17:16