

7.2.2 EVALUAREA HALEI POMPE (C3)

Evaluarea se face potrivit destinatiei cladirii, de cladire pentru statie de pompare, cu structura metalica, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 1, dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: 195 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 625 lei/mp (01.01.1965) – 4 m inatime.
- Corectie pentru lipsa instalatiei de incalzire : - 165 lei /mp.
- Valoare de inlocuire corectata : cca. 460 lei /mp.
- Coeficient de actualizare: 2,2200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 1,9780 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii industriale.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 460 lei/mp (1965) x 2,2200 = 1.020 lei/mp (2013).
- Cost actual de inlocuire brut: 195 mp x 1.020 lei/mp = 198.900 lei.
- Deteriorare fizica (Df) 70% corespunzatoare unei cladiri industriale in stare tehnica subsatisfacatoare si vechimea echivalenta de peste 50 ani, conform ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Depreciere economica (De) 40% datorita conditiilor de vanzare fortata in actuala procedura de faliment a societatii comerciale debitoare majorata cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pietei imobiliare. Se are in vedere si marja de negociere semnificativa datorita stagnarii pietei imobiliare aceasta fiind una a cumparatorilor.
- Depreciere cumulata (Dc) = $1 - (1 - 0,70) \times (1 - 0,40) = 82\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,82) \times 198.900 \text{ lei} = \mathbf{35.800 \text{ lei (valoare rotunjita)}}$, echivalent cu **7.980 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (31.12.2013), respectiv cca. **41 EUR/mp** de suprafata desfasurata efectiva a cladirii.

7.2.3 EVALUAREA CLADIRII PUNCT TERMIC SI PSI (C9)

Evaluarea se face potrivit destinatiei cladirii, de cladire punct termic/psi, cu structura din caramida sau inlocuitori, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, fisa nr. 11 (Dependinta izolata), dupa cum urmeaza:

- Suprafata construita desfasurata: 83 mp;
- Valoare de inlocuire unitara de baza: 535 lei/mp (01.01.1965).
- Corectie pentru invelitoare carton asfaltat : - 17 lei /mp.
- Valoare de inlocuire corectata : cca. 520 lei /mp.
- Coeficient de actualizare: 2,2200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 1,9780 – indice denominat, conform Corpului Expertilor Tehnici din Romania, pentru constructii industriale.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de inlocuire unitara actualizata: 520 lei/mp (1965) x 2,2200 = 1.150 lei/mp (2013).
- Cost actual de inlocuire brut: 83 mp x 1.150 lei/mp = 95.450 lei.
- Deteriorare fizica (Df) 70% corespunzatoare unei cladiri industriale in stare tehnica subsatisfacatoare si vechimea echivalenta de peste 50 ani, conform ghidului elaborat de INCERC si avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Depreciere economica (De) 40% datorita conditiilor de vanzare fortata in actuala procedura de faliment a societatii comerciale debitoare majorata cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pietei imobiliare. Se are in vedere si marja de negociere semnificativa datorita stagnarii pietei imobiliare aceasta fiind una a cumparatorilor.
- Depreciere cumulata (Dc) = $1 - (1 - 0,70) \times (1 - 0,40) = 82\%$
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 0,82) \times 95.450 \text{ lei} = 17.200 \text{ lei (valoare rotunjita)}$, echivalent cu **3.840 EUR** la data de referinta a prezentei evaluari (31.12.2013), respectiv cca. **46 EUR/mp** de suprafata desfasurata efectiva a cladirii.

★

7.3 EVALUAREA BUNURILOR VALORIFICABILE CA MATERIALE RECUPERABILE

Evaluatorul nu a fost în măsură să estimeze cantitatea totală de material recuperabil pentru bunurile de mai sus. Din acest motiv, se raportează valoarea unitară a materialelor recuperabile în echivalent “fier-vechi”, urmând ca valoarea totală să se stabilească la momentul dezmembrării/vanzării prin cântărire.

★

Pentru scopul prezentei evaluări au fost selectate tranzacții efective certe și oferte de vânzare sau cumpărare de fier vechi, actuale, esalonate valoric după cum urmează:

Categorie	Prețuri (RON/tona)																			Cantitate	Agent economic
	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200	1.250	1.300	1.350	1.400		
Tranzacții efective certe																				Intermediară	S.C. în faliment
																				Intermediară și mare	BRM
Oferte de vânzare																				Mică	DGFP Galați
Oferte de cumpărare																				Diverse cantități	Achizițori primari promovați
Opinia evaluatorului																				Intermediară	S.C. PETROTRANS S.A.

În opinia evaluatorului, **valoarea de recuperare netă a fierului vechi, în cantități intermediare, preluate de achizițor de la locul de depozitare al vânzătorului, este cuprinsă între 800 ... 900 RON/tona.** Această opinie se bazează pe faptul că intervalul de valori este inclus în zona mijlocie a prețurilor efective de tranzacționare, precum și în zona superioară a ofertelor de vânzare și/sau de cumpărare actuale.

În scopul raportării unei valori individuale, se are în vedere riscul scăderii rapide a prețului pe piața locală a fierului vechi, pe termenul de valabilitate a prezentului raport de evaluare. În aceste condiții, **opinia evaluatorului este că valoarea de recuperare netă a fierului vechi care face obiectul prezentei evaluări este de 850 RON/tona (0,85 RON/kg), echivalent cu cca. 190 EUR/tona.**

Caracteristicile relevante ale materialului rezultat in urma casarii bunurilor evaluate sunt:

- Preponderenta materialului feros (fier vechi). Componentele din alte materiale (neferoase) se asimileaza din punct de vedere valoric prin utilizarea sintagmei “echivalent fier vechi”
- Starea nepregatita. Pregatirea materialului pentru reciclare consta in debitarea la dimensiuni adecvate, compatibile cu conditiile de procesare ulterioare, precum si compactarea (dupa caz) si reprezinta cea mai mare parte a costurilor de recuperare.
- Oferirea spre vanzare la locul actual de depozitare. Aceasta face necesare operatiuni de manipulare (incarcare, descarcare) si transport de la locul actual de depozitare (la vanzator) la depozitul achizitorului, care reprezinta o alta parte semnificativa a costurilor de recuperare.

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea imobilului cu nr. cadastral 247 situat in sat Traisteni, com. Valea Doftanei, jud. Prahova, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 31.12.2013 :

Denumire	Nr. cadastral/ topo	Nr. de inventar	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)	Mentiuni
Teren extravilan	247	-	3.873	121.600	Destinatie curti cu constructii
Podet	-	10569	-		Constructii speciale incluse in valoare terenului
Drum acces	-	10570	-		
Platforma betonata	C2	10571	-		
Retea apa potabila	-	10582	-		
Fosa septica	C5	10590	-		
Canalizare menajera	-	10591	-		
Gard de plasa	-	10599	-		
Cladire administrativa	C8	10544	151	45.100	
Hala pompe	C3	-	195	35.800	
Cladire punct termic si PSI	C9	10545	83	17.200	
TOTAL				219.700	

- Bunuri valorificabile ca materiale recuperabile :

Denumire	Nr. de inventar	An PIF	Valoare evaluata unitara (lei/kg)
Coloneta cu brat rotativ	10577	1985	0,85 lei/kg echivalent fier vechi
Racord apa	10580	1985	
Stalp beton	10600	1985	
Agregat preparat aer	30069	1985	Valoarea totala se va stabili prin cantarire, la vanzare
Pod rulant cu palan	40505	1985	

- Bunuri fara aport de valoare :

Denumire	Nr. de inventar	An PIF	Valoare evaluata (lei)	Mentiuni
Camin beton	10578	1985	0	Fara aport de valoare
Camin beton	10579	1985		
Camin beton	10581	1985		
Camin beton	10584	1985		
Camin beton	10585	1985		
Camin beton	10586	1985		
Camin beton	10592	1985		
Camin beton	10593	1985		
Camin beton	10594	1985		
Camin beton	10595	1985		
Camin beton	10596	1985		

*

Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

*