

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



Nr. inreg. DRS : 8 / 08.02.2022

Catre: SC SINTEZA SA

Ref : Adresa privind informarea valorilor juste estimate ale Terenurilor si Constructiilor speciale aferente Halda slam, CF 10563, UAT Oradea, jud. Bihor, aflate in proprietatea SINTEZA SA la 31.12.2021

Stimate Doamne/ Stimati Domni,

La cererea beneficiarului si in baza contractului de prestari servicii incheiat intre SC DARIAN DRS SA si SC SINTEZA SA am inspectat si evaluat imobiliarile corporale (terenuri, cladiri, constructii speciale si echipamente) aflate in patrimoniul SC SINTEZA SA la data de 31.12.2021, in scopul inscrierii in raportarile financiare ale clientului.

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate al SC SINTEZA SA asupra mijloacelor fixe supuse evaluarii (terenuri, cladiri, constructii speciale si echipamente). Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Referitor la cererea primita pentru estimarea valorilor juste pentru Terenuri (211) si Constructii speciale (212), aflate pe **Amplasament Halda slam, CF 10563, UAT Oradea, jud. Bihor**, prezentam in continuare metodologia de evaluare care a condus la estimarea valorilor juste ale acestora:

1. Valoarea amplasamentului Halda slam a fost determinata estimand valorile juste ale terenurilor (considerate ca si terenuri libere si necontaminate, pretabile pentru dezvoltare industriala) si valorile juste ale constructiilor speciale.

Astfel, Abordarile aplicate in evaluare au fost:

- ✓ Piata: pentru toate terenurile aferente amplasamentului a fost aplicata si tehnica parcelarii.
- ✓ Constructiile speciale aferente amplasamentului au fost asimilate valorii nete contabile la 31.12.2021.

In urma abordarilor aplicate s-au obtinut urmatoarele valori:

- Teren Halda slam

Suprafata teren (mp)	173,411
Valoare unitara (euro/mp)	14.31
Valoare justa teren (euro)	2,481,000

- Constructii speciale Halda slam (lasate la VNC – asimilate valorii nete contabile la 31.12.2021)

Valoare c-tii speciale Halda (VNC) – (euro)	207,760
---	---------

2. Astfel valoarea justa a amplasamentului (considerat decontaminat) este data de valoarea justa a terenurilor, plus valoarea justa a constructiilor speciale:

Halda slam	euro
Valoare teren liber decontaminat	2,481,000
Valoare c-tii speciale Halda (VNC)	207,760
	2,688,760

3. Din informatiile primite din partea clientului si Conform unui studiu de solutie privind inchiderea depozitului de deseuri Sinteza SA (Studiu ISPE 8665 / Octombrie 2019), costurile de ecologizare pentru Halda slam se ridica la 3.979.608 euro.

4.2. Costurile de investiție estimate

În cele ce urmează se prezintă estimările valorice ale celor doua optiuni de inchidere.

Nr.	Solutii de inchidere	Caracteristici	Optiuni de postutilizare	Cost investitie [Euro, fara TVA]
I	Inchiderea compartimentului 2 și a celei nou create conform Ordinului 757/2004	Crearea unei nou celule cu suprafata mai mica în care se va muta deșeul (șlamul) din compartimentul 1 după evacuarea apei	<ul style="list-style-type: none"> platforme compost nămol de la stația de epurare și resturi vegetale de la toaletarea parcurilor; utilizare namol de la stația de epurare pentru înfiintare cultura energetica – Miscanthus giganteus; salcie energetica, etc; înfiintare parc panouri fotovoltaice, etc. 	3.979.608

Nota: Captura din Studiu ISPE 8665 / Octombrie 2019

4. Astfel tinand cont de faptul ca valoarea costurilor de ecologizare este mai mare decat valoarea justa intiala a amplasamentului considerat decontaminat, rezulta ca valoarea justa a terenurilor (211) si a constructiilor speciale (212) aferente amplasamentului Halda slam, UAT Oradea, este **0**.

- Terenuri

Denumire amplasament	Localizare	Identificare	Suprafata teren	Valoare de inventar	Valoare justa 31.12.2021
			mp	lei	lei
Halda slam	zona I Mihalache	topo 460/1,574/3, 575/2,576/5,576/8,576/11,577/4,577/6,604/4,605/4,606/3,607/1,608/1,610/1,611,633/1	173,411	987,860.00	0.00

- Constructii speciale

Nr. Inv.	Cont	Denumire mijloc fix	Localizare	Locatie	Valoare de inventar 31.12.2021	Amortizare totala 31.12.2021	Valoare ramasa 31.12.2021	Valoare justa 31.12.2021
					lei	lei	lei	lei
22582	212	CONSTRUCTII HALDA.	SANTANDREI	H35	1,280,883.11	260,285.47	1,020,597.64	0.00
22583	212	PUT DE INTERCEPTIE.	SANTANDREI	H35	1,706.62	168.79	1,537.83	0.00
22584	212	PUT DE INTERCEPTIE.	SANTANDREI	H35	1,706.62	168.79	1,537.83	0.00
22585	212	PUT DE INTERCEPTIE.	SANTANDREI	H35	1,706.62	168.79	1,537.83	0.00
22588	212	DRUM DE ACCES LA HALDA.	SANTANDREI	H35	3,355.78	549.14	2,806.64	0.00
				Total	1,289,358.75	261,340.98	1,028,017.77	0.00

Cu stimă,

DARIAN DRS SA

