

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

HOTĂRÂRE

PRIVIND: trecerea cu plată a unor bunuri din patrimoniul S.C. CET Govora S.A. Râmnicu Vâlcea în domeniul public al județului Vâlcea și în administrarea Consiliului Județean Vâlcea

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința extraordinară din data de 14.10.2011, la care participă un număr de 30 consilieri județeni din totalul de 32 în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea înregistrată sub nr. 11857 / 07.10.2011;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Programe și Relații Externe înregistrat la nr. 11858 / 07.10.2011, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Văzând Hotărârea nr.10 /10.10.2011 a Adunării Generale a Acționarilor de la S.C. CET Govora S.A. privind trecerea de bunuri din patrimoniul S.C. CET Govora S.A. în domeniul public al județului Vâlcea și adresa S.C. CET Govora S.A. nr. 24129/10.10.2011;

În conformitate cu prevederile art. 123, alineatele (1) și (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cele ale art. 3, alin.(3) și ale art.8, alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică și ale Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Guvernului nr. 1005/2002 privind transferul, cu titlu gratuit, al pachetului integral de acțiuni al Societății Comerciale "CET Govora" - S.A. Râmnicu Vâlcea în proprietatea privată a județului Vâlcea și în administrarea Consiliului Județean Vâlcea;

În temeiul prevederilor art.97 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

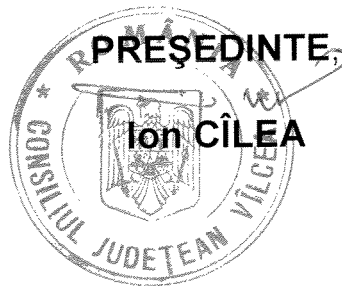
Art. 1 – Se aprobă trecerea cu plată a bunurilor prevăzute în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din patrimoniul S.C. CET Govora S.A. Râmnicu Vâlcea în domeniul public al județului Vâlcea și în administrarea Consiliului Județean Vâlcea.

Art. 2 – Prețul bunurilor stabilit potrivit raportului de evaluare prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, este în sumă de 6.000.000 lei, fără TVA.

Art. 3 – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Vâlcea să semneze contractul de vânzare – cumpărare a bunurilor prevăzute la articolul 1.

Art. 4 – Secretarul Județului Vâlcea, prin Compartimentul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre direcțiilor din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Vâlcea, precum și S.C. CET GOVORA S.A. – Râmnicu Vâlcea, pentru a aduce la îndeplinire prevederile ei, și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea, precum și în Monitorul Oficial al județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 45 alin. (2) lit. d) coroborate cu cele ale art. 97 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 31 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL JUDEȚULUI,

Constantin Dirinea
Constantin DIRINEA

Râmnicu Vâlcea,
Nr.134 din 14.10.2011
VLM/VLM/4 ex.

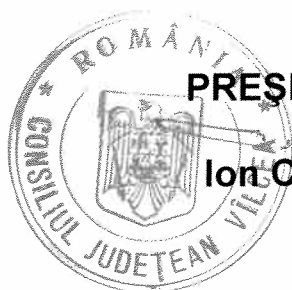
**Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.
134/14.10.2011**

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

Lista cu bunurile aflate în patrimoniul S.C. CET Govora S.A. Râmnicu Vâlcea care fac obiectul trecerii în domeniul public al județului Vâlcea și în administrarea Consiliului Județean Vâlcea

| Nr crt | Denumirea bunului | Data PIF | Caracteristici tehnice / Date de identificare | Valoarea evaluată (lei) |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| CONSTRUCȚII SPECIALE INSTALAȚII PRIMARE (înregistrate în contabilitate) | | | | |
| 1 | Conductă termoficare în regim de vară Dn500 (s.chimică-f1) | 23.11.2004 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110162 | 1,867,879 |
| 2 | Conductă tur termoficare | 01.12.1987 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110325 | 549,574 |
| 3 | Racord rețea primară de la PT 21 - Tribunal Rm. Vâlcea | 20.07.2010 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110343 | 154,162 |
| 4 | Rețea termică apă fierb.+ minipunct termic Muzeu Artă + Simian | 31.12.2010 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110347 | 109,977 |
| 5 | Racord termic primar AF Hotel Zăvoi | 18.02.2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110350 | 161,070 |
| 6 | Racord termic primar Strada Posada nr.1 | 22.03.2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110351 | 389,210 |
| 7 | Rezervor păcură nr.3 de 10.000 mc | 20.08.2003 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea Număr inventar CET Govora: 110134 | 1,385,649 |
| CONSTRUCTII SPECIALE (identificate fizic pe teren) | | | | |
| 8 | Rețea termică primară OB 24 | - | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 229,706 |

| | | | | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------------------|
| | DN 250mmX 360m subterană | | | |
| 9 | Rețea termică primară OB 25 DN 200mmX 240m, DN 150 X270 m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 261,316 |
| 10 | Rețea termică primară OB 26 DN 150mm X 250m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 124,728 |
| 11 | Rețea termică primară OB 30 DN 150mm X 272m supraterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 69,073 |
| 12 | Rețea termică primară OB 41 DN 200mm X 498m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 262,716 |
| 13 | Rețea termică primară OB 42 DN 200mm X 191m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 89,565 |
| 14 | Rețea termică primară OB 43 DN 150mm X 205m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 90,913 |
| 15 | Rețea termică primară OB 44 DN 400mm X 363m subterană | 31.07. 2011 | Localizare: Municipiul Rm. Vâlcea | 254,462 |
| TOTAL | | | | 6,000,000 |



PREȘEDINTE,

Ion CÎLEA

DPRE/VLM /VLM/4 ex.



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr. ^{134/14.10}.....2011

RAPORT DE REEVALUARE

privind

„MIJLOACE FIXE reprezentand infrastructura de termoficare” in vederea trecerii acestora in domeniul public al judetului Valcea

S.C. CET GOVORA S.A.

- **amplasament: jud. Valcea, localitatea Ramnicu Valcea**

EVALUATOR,
Ing. Bourceanu Nicolae Decebal

SEF DEPARTAMENT EVALUARI,
Ing. Petru Vornicu

BUCUREȘTI
iulie 2011





ROMCONTROL[®]S.A.



INDEPENDENT SURVEYORS

ROMCONTROL S.A. BUCUREȘTI, ROMANIA
Bucarest, ROMANIA
Phone: +40 21 512.55.30 - 512.55.31
Fax: +40 21 512.55.30, 512.55.31
E-mail: marketing@romcontrol.ro
http://www.romcontrol.ro
Kosovo Str. 1-11 • Tel: +40 21 512.55.30

RAPORT DE REEVALUARE

privind

„ MIJLOACE FIXE reprezentand infrastructura de termoficare” in vederea trecerii acestora in domeniul public al judetului Valcea

S.C. CET GOVORA S.A.

PRESEDINTE

DIRECTOR GENERAL,

Cristian – Mihai PAUL



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Iulian STEFANESCU

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL S.A. București și al S.C. CET GOVORA S.A.

BUCUREȘTI

Iulie 2011

• Independent, large-scale supervision and sampling • Analytical work & testing • Container inspection • Safety control & technical inspection • Product certification
• Management & quality assistance • monitoring, expediting, pre-delivery verification • Damage assessment • Claims setting, adjustment and appraising
• Assets valuation for mergers, acquisition and investment



RAPORT DE REEVALUARE

privind

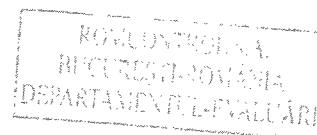
„MIJLOACE FIXE reprezentand infrastructura de termoficare” in vederea trecerii acestora in domeniul public al judetului Valcea

S.C. CET GOVORA S.A.

• **amplasament: jud. Valcea, localitatea Ramnicu Valcea**

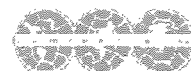
EVALUATOR,
Ing. Bourceanu Nicolae Decebal

SEF DEPARTAMENT EVALUARI,
Ing. Petru Vornicu



BUCUREȘTI
iulie 2011





CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALA

- 1.1. Identificarea proprietatii-definirea temei-instructiunile , scopul si data evaluarii
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidentialitate
- 1.6. Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. • DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informatiilor si datelor extrase de pe piata specifica locala
- 3.2. Consideratii privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Premisele evaluarii si clauze speciale

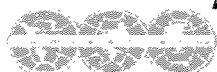
Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETATII

- 5.1. Reevaluarea mijloacelor fixe reprezentand infrastructura de termoficare.

Capitolul 6. • CONCLUZII

ANEXE:

- Centralizator cu rezultatele reevaluarii mijloacelor fixe –Anexa nr. 1





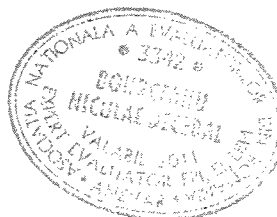
DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu I.V.S. – editia a VIII –a 2007, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.

Totodata, la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR,

Ing. Bourceanu Nicolae Decebal



Data: iulie 2011





SINTEZA REEVALUARII

privind

„MIJLOACE FIXE reprezentand infrastructura de termoficare” in vederea trecerii acestora in domeniul public al judetului Valcea

S.C. CET GOVORA S.A.

• **amplasament: jud. Valcea, localitatea Ramnicu Valcea**

Tipul proprietatii: *mijloace fixe – constructii speciale termoenergetice*
Localizare : *aria administrativ-teritorială Ramnicu Valcea*
Scopul evaluării : *valorificarea prin vanzare a mijloacelor fixe respective*
Dreptul evaluat : *intregul drept de proprietate*
Tipul valorii : *valoarea de piata*
Evaluator : *SC ROMCONTROL SA Bucuresti*
Beneficiar-destinatar: *S.C. CET GOVORA S.A.*
Data evaluării : *31.07.2011*
Data inspectiei : *28.07.2011*
Data raportului : *iulie 2011*

Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii: *1 EUR= 4,2403 LEI (31.07.2011)*

Situația proprietății la data evaluarii: *mijloace fixe reprezentand infrastructura de termoficare situate in diverse locatii din intravilanul orasului Ramnicu Valcea, judetul Valcea.*

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activelor care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul **cap. 2 si 3** si utilizate in procesul de evaluare.

Ipotezele, conditiile limitativa si premisele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul **cap. 4 al raportului.**





Ipotezele, conditiile limitativa si premisele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul **cap. 4 al raportului**.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania in vigoare la data evaluarii.

Valoarea de piață estimata pentru mijloacele fixe (vezi Anexa 1) este:
6.000.000 lei ~ 1.415.000 € (exclusiv TVA si obligatiile fata de mediu)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul declarat si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

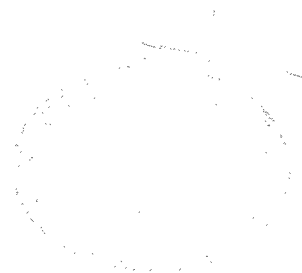
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,

EXPERT EVALUATOR,

Ing. Bourceanu Nicolae Decebal



BUCURESTI

iulie 2011





1. PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie, *constructii speciale termoenergetice*, situate in judetul Valcea, localitatea Ramnicu Valcea, specificate in Anexa nr. 1

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piata in scopul informarii conducerii societatii asupra valorii de piata** a proprietatii imobiliare si mobiliare respective.

Valoarea de piata: (definitie conf. IVS 1 – editia 8-a-2007): *”suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere.”*

Scopul evaluarii: *informarea conducerii societatii asupra valorii de piata in vederea vanzarii*

Data evaluarii: 31.07.2011 ; curs valutar BNR (valabil 31.07.2011): 4,2403 lei/eur

Data inspectiei: 28.07.2011

Data raportului: Iulie 2011

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

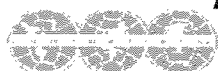
1.2.1. Denumirea societatii: **S.C. C.E.T. GOVORA S.A.**

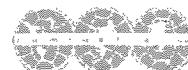
1.2.2. Sediul Social: **localitatea Râmnicu Vâlcea, str. Industriilor nr.1**

1.2.3. Obiect de activitate: Activitatea de baza a societatii o constituie producere si comercializarea de energie termica si electrica

1.2.4. Forma juridica.Capital social.Actiuni.

- ◆ Societate comerciala pe actiuni
- ◆ Capital social 186.094.375 mii lei





1.3. Prezentarea evaluatorului

ROMCONTROL S.A., cu o experiență de peste 50 ani, s-a afirmat ca lider național în domeniul serviciilor de control calitativ și cantitativ al produselor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit, precum și al celorlalte produse din țară și destinate pieței interne.

Este o companie cu capital privat, independentă și neutră.

De la privatizare societății în decembrie 1990, **ROMCONTROL S.A.** și-a extins obiectul de activitate prin includerea următoarelor servicii:

- ✓ Evaluări de societăți comerciale (afaceri), active și alte bunuri imobiliare sau mobile.
- ✓ Analize-diagnostic și expertize tehnice.

ROMCONTROL S.A. este recunoscută pe plan național și internațional prin profesionalism, reputație, integritate, imparțialitate și independență, fiind membru al următoarelor asociații tehnice sau organisme internaționale:

- ✓ **ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA-ANEVAR**
- ✓ **CORPUL EXPERTILOR TEHNICI**
- ✓ **REȚEAUA NAȚIONALĂ DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR);**
- ✓ **ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY**

- ✓ **G.A.F.T.A.**
- ✓ **FOSFA LONDON**
- ✓ **ASSOCIATION POLAND**
- ✓ **Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.**

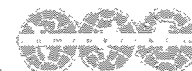
Până în prezent, **ROMCONTROL S.A.** a efectuat expertize și evaluări la societăți comerciale complexe din toate domeniile de activitate, evaluări de active, lucrări de consultanță, evaluări de stocuri de piese și materiale pentru vânzare și pentru obținerea de credite, evaluări de imobilizări corporale și stocuri ipotecate sau gajate în favoarea AVAS, BANCII, MF. analize diagnostic, studii de fezabilitate în vederea obținerii de credite în lei și valuta de la diverse bănci în vederea re tehnologizării, dezvoltării unor noi afaceri, planuri de afaceri.

Toate lucrările specifice pe categorii distincte, urmează și respecta prevederile Standardelor de Evaluare Internaționale (IVS) adoptate ca standarde naționale de Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Din anul 1993, când societatea a devenit membru asociat ANEVAR, au fost elaborate peste 6100 rapoarte de evaluare.

S.C. ROMCONTROL S.A. –persoana juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.





S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajati permanent) de peste 40 specialisti (experti evaluatori) existand posibilitatea practica prin distributia lor teritoriala si operativitate sa acopere simultan probleme de evaluare in toate judetele tarii.

Adresa (sediul social central) : Bucuresti, sector 1, Str. Polona, nr. 16

Telefon / fax: 021 – 313.18.19

Inregistrare Registrul Comertului sub nr. J40/1/1991.

Atribuit cod fiscal: RO

Cod unic de inregistrare: 1568603

Celelalte detalii privind competenta si logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate in *oferta* prin care am fost selectati.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Documentele juridice si tehnice puse la dispozitie de S.C. CET GOVORA S.A. în calitate de beneficiar;**
- ✓ Publicatii specializate privind bunurile supuse evaluarii (site-uri, buletine informative ANEVAR, autoritati publice locale si guvernamentale, interviuri personale);
- ✓ Standardele profesionale de evaluare (IVS editia aVIII-a 2007) cu directionare pe IVS 1, IVS 3, GN 1, GN 3, GN 8, GN 11;
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania privind evaluarea bunurilor ;
- ✓ Inspectia la fata locului privind proprietatea imobiliara implicata si interviuri personale.
- ✓ Cursul valutar oficial comunicat de BNR.
- ✓ Baza de date proprii a evaluatorului

1.5. Clauze de confidentialitate

“Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara”.





1.6. Raspunderea fata de terti

“Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

2. DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Mijloacele fixe de evaluat sunt situate în localitatea Ramnicu Valcea, județul Valcea.

Mijloacele fixe respective servesc producerii agentului termic necesar incalzirii spatiilor locuite si a apei calde menajere.

| Nr crt | Nr. Inv | Grupa | Denumirea imobilizarilor corporale |
|--------|---------|-------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 |
| | | | MIJLOACE FIXE |
| | | | CONSTRUCTII SPECIALE INSTALATII PRIMARE (inregistrate in contabilitate) |
| 1 | 110162 | 1 | Conducta termoficare in regim de vara Dn500 (s.chimica-f1) |
| 2 | 110325 | 1 | CONDUCTA TUR TERMOFICARE |
| 3 | 110343 | 1 | RACORD RETEA PRIMARA DE LA PT 21 - TRIBUNAL RM. VALCEA |
| 4 | 110347 | 1 | RETEA TERMICA APA FIERB.+MINIPUNCT TERMIC MUZEU ARTA+SIMIAN |
| 5 | 110350 | 1 | RACORD TERMIC PRIMAR AF HOTEL ZAVOI |
| 6 | 110351 | 1 | RACORD TERMIC PRIMAR STRADA POSADA nr.1 |
| 7 | 110134 | 1 | REZERVOR PACURA nr.3 de 10.000 mc |
| | | | SUBTOTAL 1 |
| | | | CONSTRUCTII SPECIALE (identificate fizic pe teren) |
| 1 | | 1 | Retea termica primara OB 24 DN 250mmX 360ml subterana |
| 2 | | 1 | Retea termica primara OB 25 DN 200mmX 240ml DN 150 X270 ml subterana |





| | | | |
|---|--|---|----------------------------------------------------------|
| 3 | | 1 | Retea termica primara OB 26 DN 150mm X 250ml subterana |
| 4 | | 1 | Retea termica primara OB 30 DN 150mm X 272ml supraterana |
| 5 | | 1 | Retea termica primara OB 41 DN 200mm X 498ml subterana |
| 6 | | 1 | Retea termica primara OB 42 DN 200mm X 191ml subterana |
| 7 | | 1 | Retea termica primara OB 43 DN 150mm X 205ml subterana |
| 8 | | 1 | Retea termica primara OB 44 DN 400mm X 363ml subterana |
| | | | SUBTOTAL 2 |
| | | | |

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Mijloacele fixe de evaluat se afla in intravilanul municipiului Rm. Valcea judetul Valcea

Prezentarea detaliată a constructiilor speciale termoenergetice evaluate este făcută in Anexa nr. 1.

3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informatiilor si datele extrase de pe piata specifica locala

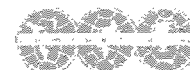
Prezentare generală a localității

Date generale

Municipiul Râmnicu Vâlcea este resedinta judetului Vâlcea; important centru economic si cultural al tarii, este asezat în partea central-sudica a României, respectiv la confluenta dintre Olt si Olanesti. Situat la intersectia paralelei 45°07' latitudine nordica cu meridianul 24°22'21'' longitudine estica, orasul se afla în plina zona temperata, cu cele mai favorabile conditii climaterice. Localitatea Râmnicu Vâlcea este amplasata în Subcarpatii Getici, la 18 km de defileul Oltului, în lunca râului, si formeaza la confluenta cu Olanestiul o zona cârlig cu orientarea N-S.

Municipiul Râmnicu Vâlcea are o suprafata de 6.221 ha si împreuna cu comuna suburbana Goranu se ridica la 8.866 ha. Orasul se învecineaza cu urmatoarele localitati: comuna Bujoreni (N), comunele Daesti si Golesti (NE), comuna Budesti (E), orasul Ocnele Mari (V), comuna





Mihaesti (SV) si comuna Vladesti (NV).

- ✓ **Orasul** se întinde la est de dealul Capela, până dincolo de cursul râului Olt, depasind spre sud confluenta acestuia cu apele râului Olanesti. Este marginit la sud de dealul Troian, iar la sud-vest de dealul Petrisor. La nord hotarul municipiului Râmnicu Vâlcea este marcat de dealul Cetatua. Orasul este amplasat pe terasele Oltului, care sunt evidentiata mai mult în partea de vest, deoarece în zona estica dealurile coboara până aproape de firul apei. Se disting doua terase. În trecut, aglomerarea urbana era dispusa pe terasa superioara, datorita frecventelor inundatii pe care le producea Oltul. Prin lucrarile de amenajare a râului și prin constructia barajelor, aria de locuit s-a extins și pe terasa inferioara, pericolul inundatiilor fiind înlaturat. Zonele vechi, cu constructii aflate aproape de albia minora a Oltului, sunt aparate de inundatii prin înaltimea mare a malurilor. Altitudinea medie a localitatii este de 240-260 m.
- ✓ Râmnicu Valcea este asezat într-o zona depresionara (Horezu-Olanesti-Muereasca-Calimanesti-Berislavesti-Salatrucu-Dobriceni-Zmeureni). La nord de largirea depresionara de la Râmnicu Valcea exista dealuri inalte de peste 700m unde apar cueste. In apropiere de oras atat pe stanga cat si pe dreapta Oltului predomina un asemenea relief de cueste generat de vaile torentiale in conditiile unor structuri geologice monoclimale.
- ✓ **Distanta** fata de principalele orase din jur este usor de parcurs, cu mijloace auto, rețeaua rutiera din regiune fiind de curând refacuta și modernizata: Bucuresti (175km), Pitesti (60km), Craiova(123km), Sibiu(99km), TârguJiu(115km), Slatina(100km).
- ✓ In cadrul rețelei rutiere și feroviare Râmnicu Valcea este un loc important, el gasindu-se amplasat pe una din principalele cai rutiere internationale care leaga Europa Centrala de Peninsula Balcanica, respectiv pe DN 7 Bucuresti – Pitesti – Rm.Vâlcea – Sibiu, dar și pe drumurile nationale DN 67 Tg.Jiu – Horezu – Rm.Vâlcea și DN 64 Craiova – Dragasani – Rm.Vâlcea.

Activități economice

Principalele ramuri industriale din judet se bazeaza pe exploatarea resurselor naturale existente. Cel mai reprezentate sunt urmatoarele ramuri:

- industria energetica - utilizeaza potentialul energetic al Oltului și afluentilor sai, realizand o productie de 1000 MW, din care 510 MW numai la statia Lotru-Ciunget.
- industria chimica - judetul Valcea detine una dintre cele mai mari capacitati de prelucrare in acest domeniu din tara - aici sunt produse mai mult de 70 de produse diferite, printre care: soda caustica și praf, PVC, insecticide, alcooluri, policarbonati, pesticide, etc. Multe dintre aceste produse constituie materii prime sau intermediare pentru alte ramuri. Principalii reprezentanti ai acestei ramuri in judetul Valcea sunt OLTCHIM SA și UZINA DE SODA GOVORA, ale caror produse sunt utilizate in industrie, agricultura și constructii și sunt exportate in numeroase tari din intreaga lume.
- exploatarea și prelucrarea lemnului, incluzand și productia de mobila. Cele mai importante unitati din acest domeniu sunt COZIA FOREST SA și CARPATINA SA, prima avand ca obiect de activitate exploatarea lemnului și cea de a doua prelucrarea acestuia și





productia de mobila. Principalii parteneri la export sunt tari ca Germania, Suedia, Belgia, Olanda.

- industria constructoare de masini produce echipamente pentru industria petrochimica, pentru industria producatoare de autovehicule, elemente hidraulice, etc. Principalele unitati ale acestei ramuri sunt VILMAR SA, un joint-venture Franco-Roman, ROTI AUTO SA Dragasani si HERVIL SA, care produce o gama larga de echipamente hidraulice, pentru piata interne si externa deopotriwa

3.2. Consideratii privind utilizarea

Valoarea proprietatii este strict legata de utilizare.

Avand in vedere specificul bunurilor analizate și amplasamentul, se apreciaza ca CMBU a acesteia este cea actuala de **“producerea de agent termic pentru incalzire si apa calda menajera”** și evaluarea s-a facut in această ipoteză.

4. BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

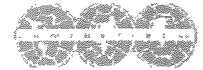
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, solicitarea expresa a beneficiarului si specificitatea proprietatilor de evaluat tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta **valoarea de piata în vederea informarii conducerii societatii.**

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardul International de Practica in Evaluare (GNI) – Evaluarea Proprietatii Imobiliare, iar **valoarea de piata** este definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 ca fiind : *”suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere.”*

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- premise, ipoteze si conditii limitative;
- caracteristicile si datele de identificare a bunurilor care compun proprietatile de evaluat;
- rezultatele inspectiei in teren;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii .





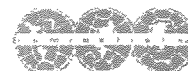
4.2. Ipoteze si conditii limitative

- *Valoarea globala estimata pentru bunurile evaluate nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului si valorile sunt valabile in ipoteza ca nu exista asa ceva.*
- *Nu s-au facut investigatii si nu s-au inspectat acele parti ale proprietatilor ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective si cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale activelor, care ar avea ca efect influentarea valorii estimate.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile disponibile la data evaluarii (parte din informatii fiind probate prin documentele aflate in arhiva S.C. CET GOVORA S.A.), fiind posibilă si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.*
- *Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.*
- *Bunurile aferente proprietatilor de evaluat si care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre echipa de experți evaluatori deplasati in zona implicata.*

4.3. Premise si clauze speciale

- ▶ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.*
- ▶ *Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.*
- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.*
- ▶ *In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.*





CAPITOLUL 5 EVALUAREA PROPRIETATII

Avand in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvata acestuia este **valoarea de piata**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care aceasta este plasata.

Dintre **abordarile in evaluare** cunoscute s-au ales cele care se **bazeaza pe costuri intrucat nu exista constituita o piata in care sa se efectueze tranzactii cu bunuri similare celor analizate si nici a inchirierilor, acestora**.

5.1 Evaluarea constructiilor speciale si echipamentelor termoenergetice

Activele supuse evaluarii reprezinta proprietati strict specializate cu o piata nesemnificativa.

In contextul actual, pentru atingerea scopului propus in cadrul raportului de evaluare se va utiliza abordarea bazata pe costuri utilizand metoda Costului de inlocuire net (CIN), conform IVS 2 si GN8, din urmatoarele considerente:

- Aceasta abordare permite estimarea de valori ramase actuale pentru fiecare din imobiliarile corporale supuse evaluarii;
- Piata bunurilor evaluate este o piata foarte restransa, foarte specializata, cu tranzactii ocazionale si foarte rare pentru a oferi informatii de piata comparabile si credibile. In absenta datelor de piata privitoare la tranzactii de bunuri comparabile nu se poate aplica metoda comparatiei vanzarilor;
- Utilizarea abordarii prin capitalizarea veniturilor nu poate oferi valori pentru activele individuale ci numai pentru grupuri de active ce pot genera venituri.

Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia **costului de construire** a unei **proprietati** cu **valoarea unei proprietati existente**.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoare** si **cost**.

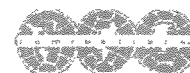
5.1.1 Abordarea pe baza de costuri (Metoda Costului de Inlocuire Net-CIN)

♦ **Metoda costurilor (Costul de inlocuire net)**

Etape procedurale pentru estimarea costului de inlocuire net (CIN):

- documentare la fata locului printr-o inspectie amanuntita privind activele ce urmeaza a fi evaluate;
- stabilirea costului de inlocuire brut - cu ajutorul tehnicilor specifice;
- estimarea costului (valorii) de inlocuire net (CIN) prin deducerea din costul de





inlocuire brut (CIB) a deprecierei cumulate (Dc) fizica, functionala, externa (D_{fiz} , D_{funct} , D_{ext})- cuantificate in unitati monetare (pierdere de valoare din diverse cauze).

Relatia de calcul:

$$CIN = \{(CIB - D_{fiz}) - D_{funct}\} - D_{ext}$$

Estimarea costului de inlocuire brut (CIB)

Pentru mijloacele fixe la care piata nu ofera informatii de pret suficiente si credibile despre costul de inlocuire sau reconstructie, valoarea de inlocuire a fost estimata prin aducerea in actualitate a costurilor de achizitie din contabilitate pe baza unui tren de indici stabiliti pe baza evolutiei preturilor in intervalul de timp de actualizare.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezinta o **pierdere de valoare** fata de costul de nou, pierdere generata de cauze fizice, functionale sau externe.

Pentru constructiile speciale deprecierea (deteriorarea fizica, deprecierea functionala si deprecierea din cauze externe) au fost estimate prin inspectia directa in teren, prin consultarea specialistilor din exploatare si prin estimarea duratei de viata ramasa de utilizare economica.

$$\text{Deter. fizica} = 100 * [\text{Dur.cons.} / (\text{Dur.cons.} + \text{Dur. ramasa})]$$

Deprecierea din cauze externe a fost utilizata in contextul in care criza economica influenteaza in mod direct sau indirect toate activitatile economice si tranzactiile de bunuri materiale.

Rezultatul centralizat al valorilor de piata/juste (nete actualizate) a mijloacelor fixe supuse evaluarii este prezentat in ANEXA 1 parte componenta a prezentului raport.

CAPITOLUL 6. CONCLUZII

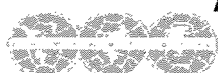
6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

Având in vedere proprietatile de evaluat, strict specializate (producerea de agent termic pentru incalzire si apa calda menajera, se propune ca valoare de piata valoarea estimata prin **metoda costului de inlocuire net**, respectiv cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluarea bunurilor respective, oferind totodata cea mai mare precizie sustinuta de setul de informatii utilizat.

Concluzie: *valoarea de piata, estimata prin metoda costului de inlocuire net, pentru bunurile analizate este de:*

6.000.000 LEI

1.415.000 EUR





Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la **data evaluarii (31.07.2011)**.

Cursul valutar BNR (31.07.2011): **4,2403 lei/eur.**

Valorile respective **nu cuprind TVA.** si *nici obligatiile fata de mediu.*

Valoarea de piata propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Valoarea de piata - conf. IVS 1: *”suma estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

6.2. Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente si au fost obtinute din surse de incredere.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

EXPERT EVALUATOR,

Ing. Bourceanu Nicolae Decebal



S.C. CET S.A. GOVORA

SINTEZA

CU REZULTATELE REEVALUARI MIJLOACELOR FIXE REPREZENTAND INFRASTRUCTURA DE
TERMOFICARE IN VEDEREA TRECERII ACESTORA IN DOMENIUL PUBLIC AL
JUDETULUI VALCEA

| DATE CONTABILE PRIMARE | | | | | REZULTATELE EVALUARII | | |
|-------------------------------|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| Locatia | Cont | Cod grupa | Specificatia grupei | Valoare contabila neta | CIB | CIN -Valoarea ramasa actualizata | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | (lei) 7 | (lei) A | (lei) C | (Euro) D |
| Localitatea Ramnicu Valcea | 213 | 1 | SUBTOTAL mijloace fixe (inregistrate in contabilitate) | 4,595,664.45 | 4,864,043 | 4,617,521 | 1,088,961 |
| | 212 | 1 | SUBTOTAL CONSTRUCTII SPECIALE (retele termice primare) identificate fizic pe teren | 0.00 | 1,629,078 | 1,382,479 | 326,033 |
| TOTAL MIJLOACE FIXE | | | | 4,595,664.45 | 6,493,121 | 6,000,000 | 1,414,994 |

VALOARE ROTUNJITA PROPUSA DE EVALUATOR

6.000.0000

CENTRALIZATOR ANALITIC

CU REZULTATELE REEVALUARI MIJLOACELOR FIXE REPREZENTAND INFRASTRUCTURA DE TERMIFICARE IN VEDEREA TRECERII ACESTORA IN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI VALCEA

| DATE DE IDENTIFICARE | | | | | | | | | | EVALUARE LA DATA DE 31.07.2011 | | | | | |
|------------------------------------------------------|---------|-------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|------------------|--|
| | | | | | | | | | | CIN = CIB*(1-Det.fz/100)*(1-Dfc/100)*(1-Dext/100) Curs valutar: 4.2403 lei/ Euro; 2.9682 lei/USD | | | | | |
| Nr crt | Nr. Inv | Grupa | Denumirea imobilizarilor corporale | Cod clasif cf HG 2139 / 04 | Data PIF | Valoarea de inregistrare din contabilitate la 01.01.2011 | Amortii zarea cumulata la 31.07. 2011 | Valoarea contabila ramasa (net) | Cost de inlocuire brut-CIB | Deteriorare fizica | Depriciere functionala | Depriciere externa | Cost de inlocuire net - CIN-Valoarea ramasa actualizata | | |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | A | B1 | B2 | B3 | C | D | |
| MIJLOACE FIXE | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCTII SPECIALE (Inregistrate in contabilitate) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 110162 | 1 | Conducta termoficare in regim de vara Dn500 (s.chimica-f1) | 1.9.2.1. | 23.11.2004 | 1,910,312.59 | 48,449.94 | 1,861,862.65 | 1,964,948 | 2 | 0 | 3 | 1,867,879 | 440,506 | |
| 2 | 110325 | 1 | CONDUCTA TUR TERMIFICARE | 1.9.2.1. | 01.12.1987 | 579,808.12 | 42,277.69 | 537,530.43 | 596,391 | 5 | 0 | 3 | 549,574 | 129,607 | |
| 3 | 110343 | 1 | RACORD RESEA PRIMARA DE LA PT 21 - TRIBUNAL RM. VALCEA | 1.9.2.1. | 20.07.2010 | 157,664.25 | 4,696.37 | 152,967.88 | 162,173 | 2 | 0 | 3 | 154,162 | 36,356 | |
| 4 | 110347 | 1 | RESEA TERMICA APA FIERB.+MINIPUNCT TERMIC MUZEU ARTA | 1.9.2.1. | 31.12.2010 | 112,474.89 | 3,280.55 | 109,194.34 | 115,692 | 2 | 0 | 3 | 109,977 | 25,936 | |
| 5 | 110350 | 1 | RACORD TERMIC PRIMAR AF HOTEL ZAVOI | 1.9.2.1. | 18.02.2011 | 164,000.00 | 3,420.00 | 160,580.00 | 166,017 | 1 | 0 | 2 | 161,070 | 37,985 | |
| 6 | 110351 | 1 | RACORD TERMIC PRIMAR STRADA POSADA nr.1 | 1.9.2.1. | 22.03.2011 | 396,290.68 | 6,612.00 | 389,678.68 | 401,165 | 1 | 0 | 2 | 389,210 | 91,788 | |
| 7 | 110134 | 1 | REZERVOR PACURA nr.3 de 10.000 mc | 1.5.7.1. | 20.08.2003 | 1,421,542.88 | 37,692.41 | 1,383,850.47 | 1,457,657 | 2 | 0 | 3 | 1,385,649 | 326,781 | |
| SUBTOTAL 1 | | | | | | 4,742,093.41 | 146,428.96 | 4,595,664.45 | 4,864,043 | | | | 4,617,521 | 1,088,961 | |
| CONSTRUCTII SPECIALE (Identificate fizic pe teren) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | 1 | Retea termica primara OB 24 DN 250mmX 360ml subterana | | | | | | 260,438 | 10 | 0 | 2 | 229,706 | 54,172 | |
| 2 | | 1 | Retea termica primara OB 25 DN 200mmX 240ml DN 150 X270 ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 296,277 | 10 | 0 | 2 | 261,316 | 61,627 | |
| 3 | | 1 | Retea termica primara OB 26 DN 150mm X 250ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 141,415 | 10 | 0 | 2 | 124,728 | 29,415 | |
| 4 | | 1 | Retea termica primara OB 30 DN 150mm X 272ml supaterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 78,314 | 10 | 0 | 2 | 69,073 | 16,290 | |
| 5 | | 1 | Retea termica primara OB 41 DN 200mm X 498ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 297,864 | 10 | 0 | 2 | 262,716 | 61,957 | |
| 6 | | 1 | Retea termica primara OB 42 DN 200mm X 191ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 114,241 | 20 | 0 | 2 | 89,565 | 21,122 | |
| 7 | | 1 | Retea termica primara OB 43 DN 150mm X 205ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 115,960 | 20 | 0 | 2 | 90,913 | 21,440 | |
| 8 | | 1 | Retea termica primara OB 44 DN 400mm X 363ml subterana | 1.9.2.1. | 31/07/2011 | | | | 324,569 | 20 | 0 | 2 | 254,462 | 60,010 | |
| SUBTOTAL 2 | | | | | | | | | 1,629,078 | | | | 1,382,479 | 326,033 | |
| TOTAL GENERAL | | | | | | 9,484,186.82 | 292,857.92 | 9,191,328.90 | 6,493,121 | | | | 6,000,000 | 1,414,994 | |