

RAPORT DE EVALUARE

privind
sistemul de termoficare – ” zona blocuri Mărăcineni”

PROPRIETAR : Comuna Mărăcineni - domeniul privat
CLIENT : Comuna Mărăcineni
DESTINATAR : Comuna Mărăcineni
EVALUATOR : Total Rom Proiect SRL

Către:

Comuna Mărăcineni , în calitate de client si utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare privind echipamentele si instalațiile care compun Sistemul de termoficare - zona blocuri Mărăcineni .

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate conform registrului imobilizarilor pus la dispozitie.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatilor. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

SC TOTAL ROM PROIECT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze speciale și ipoteze special semnificative
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Descrierea bunurilor evaluate
4. Aspecte privind utilizarea
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței

IV. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisă in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel – Administrator. e_mail: office@totalromproiect.ro.
Autor lucrare Evaluator autorizat	Cătănoiu Mirel , membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 11242/ valabil 2025. e_mail: mirel.catanoiu@totalromproiect.ro.
Destinatarul evaluării Client	Comuna Mărăcineni Comuna Mărăcineni
Identificare client Adresă client	Cod Unic de Inregistrare 4122582 Comuna Mărăcineni , sat Mărăcineni , strada Principală , nr.274 , județul Arges
Bunurile evaluate	Obiectul evaluării il constituie ” Sistemul de termoficare zona blocuri Mărăcineni ” .
Identificare	Conform registrului imobilizarilor anexat la prezentul raport de evaluare.
Proprietar	Comuna Mărăcineni - domeniul privat .
Adresa bunurilor evaluate	Comuna Mărăcineni , sat Mărăcineni , strada Principală , județul Arges .
Ipoteze speciale Semnificative	Evaluarea s-a făcut in premisa ” demontat , in afara amplasamentului ”
Data inspectiei	27 11 2025; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Cătănoiu Mirel Vasile , în prezența reprezenților clientului .
Data evaluării	28 11 2025
Curs valutar	1 euro = 5,0901 lei, afișat de BNR, valabil la data de referință a evaluării.
Data finalizare raport	28 11 2025
Scopul evaluării	Vanzare cumparare.
Tipul valorii	Valoarea de piata in
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin cost.
Valoarea de piata	50100 lei, fara TVA , cu următoarea detaliere :

Nr. crt	Denumire mijloc fix	Număr inventar	Valoare de piata rotunjita (lei)
	Clasa 1		
1	Rețea termică bloc 2-3	121282	5.200
2	Rețea termică bloc 1	121302	300
3	Rețea termică bloc N4 A-N6B	121878	400
4	Rețea termică bloc N4C , N6D	121879	400
5	Rețea termică bloc N4,N5	121880	600
6	Conducte termoficare aeriene : distribuitor , vană cu trei căi si supapă de siguranță	19210068	2.200
	Total clasa a 1 a		9.200
	Clasa a 2 a		
7	Statie de dedurizare , vas de acumulare 1 buc , filtru de apa 1 buc	21161105	4.800
8	Cazane de otel ignitubular pentru apă caldă 90/70 grade : cazane 3 buc , arzător 3 buc , supape de siguranță 3 buc , electropompă de circulație 3 buc , cos fum 3 buc	21165022	19.500
9	Vas de expansiune 1000 litri -2 buc	21165023	2.200
10	Tablou electric , automatizare	21162024	3.300
11	Vas de egalizare	21165025	300
12	Electropompă de circuit - 3 buc	21171108	700
13	Contor DN 40 - 5 buc	22420546	2.200
14	Contor DN 50 - 2 buc	22420547	1.400
15	Contor DN 32 - 7 buc	22420548	1.700
16	Contor DN 40 acm - 4 buc	22420549	1.700
17	Contor DN 65 - 3 buc	22420550	1.800
18	Contor DN 150	22420551	800
19	Contor electric Alpha Power	22420552	400
	Total clasa a 2 a		40.800
	TOTAL GENERAL		50.100

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

CĂTĂNOIU MIREL VASILE
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Legitimatie 12427 valabila 2025



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Cătănoiu Mirel Vasile , membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr.11242.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Solicitant raport : Comuna Mărăcineni .

Identificare solicitant: Cod Unic de Inregistrare 4122582 .

Adresă solicitant : comuna Mărăcineni , sat Mărăcineni , strada Principală , nr. 274 , județul Arges

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru valorificarea bunurilor.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie următoarele bunuri :

Nr. crt	Denumire mijloc fix	Număr inventar
	Clasa 1	
1	Rețea termică bloc 2-3	121282
2	Rețea termică bloc 1	121302
3	Rețea termică bloc N4 A-N6B	121878
4	Rețea termică bloc N4C , N6D	121879
5	Rețea termică bloc N4,N5	121880
6	Conducte termoficare aeriene : distribuitor , vană cu trei căi si supapă de siguranță	19210068
	Clasa a 2 a	
7	Statie de dedurizare , vas de acumulare 1 buc , filtru de apa 1 buc	21161105
8	Cazane de otel ignitubular pentru apă caldă 90/70 grade : cazane 3 buc , arzător 3 buc , supape de siguranță 3 buc , electropompă de circulație 3 buc , cos fum 3 buc	21165022

9	Vas de expansiune 1000 litri -2 buc	21165023
10	Tablou electric , automatizare	21162024
11	Vas de egalizare	21165025
12	Electropompă de circuit - 3 buc	21171108
13	Contor DN 40 - 5 buc	22420546
14	Contor DN 50 - 2 buc	22420547
15	Contor DN 32 - 7 buc	22420548
16	Contor DN 40 acm - 4 buc	22420549
17	Contor DN 65 - 3 buc	22420550
18	Contor DN 150	22420551
19	Contor electric Alpha Power	22420552

Adresa bunurilor evaluat : comuna Mărăcineni , sat Mărăcineni , strada Principală , județul Arges
Proprietar : Comuna Mărăcineni - domeniul privat .

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotărât si un vânzator hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 27 11 2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Cătănoiu Mirel Vasile

Data evaluarii: 27 11 2025 .

Curs valutar: 1 eur = 5,0901 lei, afișat de BNR, valabl la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizată în 28 11 2025

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul evaluarii, împreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitantul evaluarii;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025 , valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL.

9. Ipoteze speciale si ipoteze special semnificative

Ipoteze speciale:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizate de catre solicitantul evaluarii si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu solicitantul evaluarii, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate.

- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a bunurilor evaluate au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la bunurile in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale semnificative : evaluarea s-a făcut în premisa "demontat , in afara amplasamentului ".

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025

Raportul este realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Tipuri ale valorii ;
SEV103 – Abordari in evaluare ;
SEV 104 - Informatii si date de intrare ;
SEV 105 - Modele de evaluare ;
SEV 106 - Documentare si raportare
SEV 300 – Masini , echipamente , instalatii si infrastructură ;

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata .

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scopul raportului; originalele documentelor au fost prezentate la data inspectiei.

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate asupra bunurilor evaluate :

- Situația analitică a mijloacelor fixe , aflate in proprietatea Comunei Mărăcineni ;
- Hotararea Consiliului Local al Comunei Mărăcineni cu numărul 141/10 11 2025 , privind trecerea din domeniul public in domeniul privat de interes local al comunei Mărăcineni a echipamentelor si instalațiilor termice aferente centralei termice din zona blocuri Mărăcineni , scoaterea din funcțiune si demontarea acestora ;
- Adresa cu numărul 1798/05 11 2025 enisă de Termo Calor Confort SA ;
- Lista de inventariere din data de 30 09 2024 a societății Termo Calor Confort SA ;

Conform informatiilor primite de la client bunurile sunt proprietatea Comunei Mărăcineni si au fost concesionate societății Termo Calor Confort SA, conform Contractului de delegare a gestiunii serviciului public de producere , transport , distribuție si furnizare a energiei termice produse in sistem centralizat cu nr. 9/13 09 2010 .

Prin adresa cu numărul 1798/05 11 2025 , Termo Calor Confort a solicitat scoaterea acestor bunuri din contractul de delegare .

Situatia cu bunurile, datele de identificare, data achizitiei si valoarea de achizitie au fost puse la dispozitie de catre client.

Mentiuni:

Nu s-au facut investigatii la Arhiva Generala a Bunurilor Mobile, acest demers fiind considerat actiunea solicitantului. Dreptul de proprietate, in aceste ipoteze, este considerat transferabil si evaluarea s-a realizat exclusiv in aceasta prezumtie.

2. Date despre amplasare

La data inspectiei bunurile mobile evaluate se aflau în locația ” Punct termic ” si exteriorul acesteia din comuna Mărăcineni , sat Mărăcineni , strada Principală , județul Arges .

3. Descrierea bunurilor evaluate

În HCL 141/10 11 2025 , la articolul 8 , se menționează că începând cu data de 05 11 2025 , încetează interesul public local al bunurilor evaluate , având în vedere gradul avansat de uzură al acestora , respectiv faptul că bunurile nu mai sunt necesare în sistemul de alimentare centralizată cu energie termică .

Având în vedere procesul verbal de constatare , de scoatere din functiunea mijloacelor fixe , de declarare a unor bunuri materiale la centrala termică zona blocuri cu nr. 2544/06 11 2025 si că activul este nefuncțional , scos din exploatare , evaluarea se face in premisa : bunuri demontate , in afara amplasamentului .

Situația înregistrărilor în evidențele contabile ale mijloacelor fixe supuse evaluării, este următoarea :

Nr. crt	Denumire mijloc fix	Număr inventar	Cod clasificare conform HG 2139/2004	Valoare inventar (lei)	Data punerii in funcțiune
	Clasa 1				

1	Rețea termică bloc 2-3	121282	1.9.2.1.	25.154,81	iunie-82
2	Rețea termică bloc 1	121302	1.9.2.1.	1.676,47	octombrie-82
3	Rețea termică bloc N4 A-N6B	121878	1.9.2.1.	1.696,61	septembrie-91
4	Rețea termică bloc N4C , N6D	121879	1.9.2.1.	1.696,01	septembrie-91
5	Rețea termică bloc N4,N5	121880	1.9.2.1.	2.124,96	septembrie-91
6	Conducte termoficare aeriene : distribuitor , vană cu trei căi si supapă de siguranță	19210068	1.9.2.1.	7.770,00	decembrie-09
	Total clasa a 1 a			40.118,86	
	Clasa a 2 a				
7	Statie de dedurizare , vas de acumulare 1 buc , filtru de apa 1 buc	21161105	2.1.24.4.	24.360,00	decembrie-09
8	Cazane de otel ignitubular pentru apă caldă 90/70 grade : cazane 3 buc , arzător 3 buc , supape de siguranță 3 buc , electropompă de circulație 3 buc , cos fum 3 buc	21165022	2.1.16.5.	185.237,00	decembrie-09
9	Vas de expansiune 1000 litri -2 buc	21165023	2.1.16.5.	21.000,00	decembrie-09
10	Tablou electric , automatizare	21162024	2.1.16.5.	9.366,00	decembrie-09
11	Vas de egalizare	21165025	2.1.16.5.	2.940,00	decembrie-09
12	Electropompă de circuit - 3 buc	21171108	2.1.16.5.	6.300,00	decembrie-09
13	Contor DN 40 - 5 buc	22420546	2.2.1.1.3.	19.710,00	iunie-06
14	Contor DN 50 - 2 buc	22420547	2.2.1.1.3.	13.265,00	noiembrie-06
15	Contor DN 32 - 7 buc	22420548	2.2.1.1.3.	13.111,00	decembrie-02
16	Contor DN 40 acm - 4 buc	22420549	2.2.1.1.3.	12.784,00	decembrie-02
17	Contor DN 65 - 3 buc	22420550	2.2.1.1.3.	17.229,00	noiembrie-06
18	Contor DN 150	22420551	2.2.1.1.3.	7.100,00	noiembrie-06
19	Contor electric Alpha Power	22420552	2.2.1.1.3.	3.676,00	octombrie-08
	Total clasa a 2 a			336.078,00	
	TOTAL GENERAL			376.196,86	

Caracteristici tehnice ale echipamentelor principale , sunt următoarele :

Centrala termică – număr de inventar 21165022 , ce are in componență 3 cazane , 3 arzătoare , 3 supape de siguranță , 3 electropompe de circulație , 3 cosuri de fum .

Caracterisitici cazane :

- Element de identificare (serie) : 304.05.A ;
- Marca : Garioninoval ;
- Anul fabricatiei : 2005 ;
- Vechime : 20 ani ;
- Tipul : NPR 700 ;
- An fabricație : 2005 ;
- Putere : 814 kw ;
- Temperatura de lucru : 100 grade Celsius ;
- Presiunea de lucru : 6 bar ;

- Presiune maximă : 9 bar ;
 - Capacitate : 795 litri ;
 - Tensiune : 220 V ;
 - Masa proprie : 795 kg ;
 - Masa de umplere : 795 kg ;
 - Scoase din exploatare in anul 2010 ;
-
- Element de identificare (serie) : 304.05.B ;
 - Marca : Garioninoval ;
 - Anul fabricatiei : 2005 ;
 - Vechime : 20 ani ;
 - Tipul : NPR 700 ;
 - An fabricație : 2005 ;
 - Putere : 814 kw ;
 - Temperatura de lucru : 100 grade Celsius ;
 - Presiunea de lucru : 6 bar ;
 - Presiune maximă : 9 bar ;
 - Capacitate : 795 litri ;
 - Tensiune : 220 V ;
 - Masa proprie : 795 kg ;
 - Masa de umplere : 795 kg ;
 - Scoase din exploatare in anul 2010 ;
-
- Element de identificare (serie) : 304.05.C ;
 - Marca : Garioninoval ;
 - Anul fabricatiei : 2005 ;
 - Vechime : 20 ani ;
 - Tipul : NPR 700 ;
 - An fabricație : 2005 ;
 - Putere : 814 kw ;
 - Temperatura de lucru : 100 grade Celsius ;
 - Presiunea de lucru : 6 bar ;
 - Presiune maximă : 9 bar ;
 - Capacitate : 795 litri ;
 - Tensiune : 220 V ;
 - Masa proprie : 795 kg ;
 - Masa de umplere : 795 kg ;
 - Scoase din exploatare in anul 2010 ;

Accesul agentului termic la blocurile 1,2,3 , N4 , N4A , N4 , N5 , N6 , N6B si D este realizat prin intermediul **rețelelor termice** ingropate din țevă metalică izolată , cu diametrele D40 , DN 50 si DN 65 .Sistemul mai dispune de rețele de distribuție a apei calde menajere către aceleasi blocuri cu teavă metalică DN 32 .

Având in vedere că aceste rețele sunt ingropate si clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului planul de trasee are rețelei , nu au putut di identificate alte elemente caracteristice privind lungimi , adâncimi de ingropare , existența casetelor din beton .

Pentru asigurarea funcționalității sistemului de termoficare , acesta mai conține o serie de **echipamente auxiliare** care privesc imbunătățirea calității apei , comanda , masurarea energiei termice sau a energiei electrice , care sunt : stația de dedurizare , vase de expansiune de 1000 litri – 2 buc , tablou electric de comandă si automatizare , electropompe de circuit – 3 buc , contori diversi pentru energie termică si contor electric .

La data evaluării Sistemul de termoficare nu mai este funcțional , acesta fiind oprit de aproximativ 15 ani . Nu există verificare ISCIR valabilă , privind siguranța exploatării Sistemului de termoficare . Există o uzură avansată : fizică , morală și funcțională . Consumurile de gaz metan pentru realizarea încălzirii agentului termic și apei calde menajere sunt ridicate , funcționarea acestora fiind nefezabilă .

4. Aspecte privind utilizarea

Având în vedere că Sistemul de termoficare este nefuncțional , o vânzare potențială se poate face prin demontarea acestora și valorificarea pentru utilizări alternative .

5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Piața specifică este activă și s-au efectuat tranzacții cu asemenea bunuri atât pe piața de second hand, cât și cu bunuri noi similare.

III ANALIZA PIETEI

Prezentare generala :

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori . Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii. Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevante, existente la data evaluarii. Gradul de activitate pe orice piata fluctueaza. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp , pe mai multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi de exemplu piata este mai activa sau mai putin activa fata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor ,vanzatori, deci o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Participanii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Pe piata interna se tranzactioneaza o gama variata de echipamente intre cumparatori și vanzatori atat persoane juridice cat si fizice, printr-un mecanism al pretului, care are la baza tranzactiile realizate atat cu bunuri noi cat si cu bunuri folosite. Se observa tendinta de globalizare, foarte multe firme intrand pe piete straine prin colaborarea cu firme de distributie de pe pietele locale.

Delimitarea pietei bunurilor subiect: piata bunurilor mobile similare celor analizate este atat locala, cat si regionala. Datorita deschiderii granitelor si dezvoltarii comunicarii se pot comanda bunuri in afara oricaror limite de spatiu geopolitic sau administrativ.

Cercetarea conditiilor pietei specifice pentru bunurile subiect : Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de active pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Cererea manifestata pe piata este in functie de cererea unor produse competitive, orientarea pietei spre componente mai economice afecteaza direct cererea pentru astfel de bunuri. S-au efectuat tranzacții limitate cu asemenea bunuri atât pe piața second hand, insa bunuri noi de tipul celor analizate se regasesc la vanzare in magazinele specializate. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea bunurilor similare cu bunurile subiect.

Analiza cererii:

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui bun.

Cererea manifestata pe piata este in functie de cererea unor active competitive. Orientarea pietei spre bunuri noi aparute pe piata, afecteaza direct cererea de astfel de bunuri. In domeniul echipamentelor profesionale in special, se distinge o cerere potentiala si cererea efectiva. Cererea potentiala este generata de nevoia si dorinta cumparatorilor/agentilor comerciali de a achizitiona anumite produse si cererea efectiva care este strans legata de consumatorii de astfel de produse si care se plaseaza mult sub nivelul cererii potentiale.

Luand in considerare faptele curente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea bunurilor evaluate, apreciem ca :

- profilul potentialului cumparator este agent comercial din acelasi domeniu de activitate
- numarul acestora este mediu .
- preferintele cumparatorilor potentiali se orienteaza preponderent spre bunuri noi, dar si spre bunuri

second – hand in stare buna de functiune, acestea avand avantajul unui pret de achizitie mult mai mic, dar totodata prezentand dejavantajul ca nu beneficiaza de garantii si mentenanta. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității bunurilor evaluate, care generează un nivel global mediu al cererii, situație care estimăm că se va păstra pe termen scurt și mediu.

Analiza ofertei competitive: Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de bunuri care sunt disponibile pentru vanzare la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri noi vine in principal din partea producatorilor si a dealer-ilor de astfel de echipamente, oferta de bunuri second hand vine din partea detinatorilor de astfel de echipamente in surplus sau cu reorientare, restrangere sau inchidere a productiei, dar astfel de bunuri sunt puternic depreciate, sunt sisteme inechitate si care nu au fost supuse unor revizii sau reparatii capitale sau pot fi sisteme reconditionate, supuse unor reparatii capitale ce cresc durata de viara ramasa.

Echilibrul pietei: Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia ca nivelul cererii este mai mic decat cel al ofertei si avem de-a face cu o piata a cumparatorului, cu preturi care tind sa se stabilizeze. Piata cu dinamism redus, timpul de expunere pe piata poate fi mare fiind echipamente specializate.

IV. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este utilizată pentru a indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea de evaluat. Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vânzărilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea comparabilității lor cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor precum și aplicarea rezultatelor subiectului. Asemenea abordărilor prin cost și venit, comparația vânzărilor presupune ca un comparator informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate. Acesta abordare se concentrează pe acțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor actuali. Abordarea prin piață este cea mai credibilă abordare atunci când există o piață activă, care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile, care pot fi verificate independent, prin intermediul unor surse credibile. O piață activă este aceea în care au loc tranzacții independente efective, conform condițiilor de piață liberă. Atunci când se realizează vânzări pe piață evaluatorul trebuie să verifice dacă acestea sunt nepartinitoare și nu sunt cele determinate de un anumit vânzător sau comparator. Abordarea prin piață nu este aplicabilă când proprietatea în cauză este unică. Și în situația în care proprietatea nu este unică abordarea nu este aplicabilă dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate. O piață inactivă sau una unde există un număr limitat de vânzări comparabile cu proprietatea în cauză, adesea indică o lipsă a cererii și existența deprecierei externe: acolo unde piața este limitată proprietatea ar putea fi analizată mai bine prin abordările prin venit sau cost. Vânzările recente de active identice cu proprietatea în cauză adesea nu pot fi întâlnite. În acest caz este necesară cautarea vânzărilor de active care pot furniza o utilitate echivalentă. În cazul în care proprietatea comparabilă nu este identică cu subiectul prețul de vânzare trebuie ajustat pentru a arăta care ar fi fost prețul de vânzare al comparabilei dacă acesta ar fi fost identică cu subiectul.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată pentru bunurile mobile analizate deoarece nu au fost identificate oferte cu caracteristici suficiente și credibile astfel încât acestea să poată fi comparate cu bunurile subiect.

Abordarea prin venit

În general se folosește pentru bunurile mobile atunci când există posibilități de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului, sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active formează o flotă auto și realizează un serviciu vandabil.

Totuși, în mod curent utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe bunuri mobile, iar în prezenta analiză nu s-a abordat.

Abordarea prin cost

Este o practică, în mod deosebit, pentru bunuri care sunt specializate; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii unui bun similar este costul de înlocuire. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași funcționalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflectă deprecierea fizică, funcțională și economică față de reperul subiect, când acesta se compară cu un substituent care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului (cost de înlocuire brut), din care se deduc pierderile de valoare în urma unei deprecierei fizice, funcționale sau externe, după caz.

Deprecierea reprezintă pierderea din valoare, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau din neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice sau ale pieței.

Costul de înlocuire net este „costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul modern echivalent din care se scad **deprecierea fizică** și toate formele relevante ale **deprecierei** și optimizării”.

Relația de calcul este:

$$\text{CIN} = \text{CIB} \times (1 - \text{Dep. fiz}) \times (1 - \text{Dep. funct}) \times (1 - \text{Dep. ext})$$

în care:

CIN = cost de înlocuire net

CIB = cost de înlocuire brut preluat din situațiile contabile

Det.fiz	= depreciere fizică
Dep. funct.	= depreciere funcțională
Dep. ext.	= depreciere externă

Estimarea costului de înlocuire brut pentru echipamente s-a făcut pe baza procedurii actualizării indiciale a valori de achiziție și pentru care a existat informația privind data achiziției, care constă în aducerea în actualitate (la data evaluării), a valorilor înregistrate în contabilitate (valoarea inițială) la cursul istoric pe baza preturilor de consum (IPC), valorile de intrare, corespunzător perioadei: data achiziției – data evaluării.

La data inspecției bunurile se aflau în comuna Petrești, județul Dambovită.

Determinarea deprecierei fizice

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau în utilitate inițială a unei proprietăți, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare. Estimarea deprecierei fizice s-a făcut îmbinând constatările făcute cu ocazia inspecției cu informațiile furnizate de personalul întreprinderii și cu datele și analizele efectuate anterior pentru bunuri mobile similare.

Deprecierea fizică a fost estimată prin observație.

Observația a implicat comparații anterioare, făcute de evaluator, între bunuri mobile similare și bunuri mobile noi și extrapolarea constatărilor asupra bunurilor mobile evaluate.

Deprecierea fizică a activului funcție de starea tehnică a acestuia la inspecție, de vârstă efectivă și de durata de viață rămasă a fost determinată folosind relația:

$$\text{Dep. fiz.} = \frac{V}{V + \text{DVR}}$$

în care:

V	=	Vechime;
DVR	=	Durata de viață ramasă estimată

Situația detaliată pentru fiecare bun în parte privind clasificarea, vechimea, durata de viață ramasă estimată și deprecierea fizică estimată este anexată la raport.

Determinarea deprecierei funcționale

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea din valoarea sau din utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvărilor caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției unei noi tehnologii. Pe perioada de marketing, bunurile mobile vor dobândi deprecieri provenite din potențiala evoluție a tehnicii (aparitia de modele mai noi și mai moderne cu preturi similare sau chiar mai mici). Deprecierea funcțională a fost estimată având în vedere cheltuielile de exploatare mai mari pentru bunurile mobile existente decât cele ale bunurilor mobile moderne echivalente. Au fost estimate deprecieri funcționale de 10%.

Deprecierea externă este generată de cauze economice, reprezintă pierderea din valoare sau din utilitatea deplină a unei proprietăți cauzată de factori externi acesteia cum ar fi degradarea condițiilor generale economice, modificarea legislației interne sau comunitare, diminuarea cererii, reglementări noi, costul majorat al materiilor prime, forța de muncă, concurența sporită, inflație, etc. În estimarea valorii de piață, ținând cont de datele expuse mai sus, a fost estimată o depreciere economică de 10% datorată inutilizării activelor o perioadă îndelungată de timp și a riscului de vandabilitate considerat ridicat în contextul economic și juridic, actual al societății.

Valoarea de piață a bunurilor mobile evaluate obținută în cadrul abordării prin cost este: **50.100 lei, fara TVA.**

Calculul necesare estimării valorii de piață prin abordarea prin cost se regăsește în anexa de calcul.

V.NALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista suficiente tranzactii cu bunuri similare; nivelul preturilor de tranzactionare in general se formeaza urmarind ofertele de vanzare prioritar fata de situatiile de inchirieri; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin cost este cea mai adecvata pentru bunurile evaluate.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre bunurile evaluate au fost obtinute cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda prin cost are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin cost au fost identificate suficiente date, informatiile disponibile despre bunurile evaluate sunt suficiente si sunt din surse credibile.

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata	prin venit	prin cost
• adecvare	Foarte buna	Adecvata pentru proprietatile active cu atractivitate spre inchiriere - Buna	Adecvata pentru evaluarea bunurilor noi sau relativ noi. Buna
• precizie	Foarte buna	Buna	Buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Nesatisfacatoare - nu s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare - nu s-au obtinut informatii suficiente	Buna - s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin cost reprezinta valoarea de piata a bunurilor mobile evaluate.

Valoarea de piață : 50.100 lei, fara TVA, cu urmatoarea detaliere:

Nr. crt	Denumire mijloc fix	Număr inventar	Valoare de piata rotunjita (lei)
	Clasa 1		
1	Rețea termică bloc 2-3	121282	5.200
2	Rețea termică bloc 1	121302	300
3	Rețea termică bloc N4 A-N6B	121878	400
4	Rețea termică bloc N4C , N6D	121879	400
5	Rețea termică bloc N4,N5	121880	600
6	Conducte termoficare aeriene : distribuitor , vană cu trei căi si supapă de siguranță	19210068	2.200
	Total clasa a 1 a		9.200
	Clasa a 2 a		

7	Statie de dedurizare , vas de acumulare 1 buc , filtru de apa 1 buc	21161105	4.800
8	Cazane de otel ignitubular pentru apă caldă 90/70 grade : cazane 3 buc , arzător 3 buc , supape de siguranță 3 buc , electropompă de circulație 3 buc , cos fum 3 buc	21165022	19.500
9	Vas de expansiune 1000 litri -2 buc	21165023	2.200
10	Tablou electric , automatizare	21162024	3.300
11	Vas de egalizare	21165025	300
12	Electropompă de circuit - 3 buc	21171108	700
13	Contor DN 40 - 5 buc	22420546	2.200
14	Contor DN 50 - 2 buc	22420547	1.400
15	Contor DN 32 - 7 buc	22420548	1.700
16	Contor DN 40 acm - 4 buc	22420549	1.700
17	Contor DN 65 - 3 buc	22420550	1.800
18	Contor DN 150	22420551	800
19	Contor electric Alpha Power	22420552	400
	Total clasa a 2 a		40.800
	TOTAL GENERAL		50.100

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

CĂTĂNOIU MIREL
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 11242 valabila 2025



VI. ANEXE

Fotografii
Anexa de calcul
Documente

Fotografii











Anexa de calcul

Nr.	Denumire mijloc fix	Număr	Cod clasificare	Valoare	DPF	Vechime	Durata normala	Durata previzionată	Indice	Cost inlocuire	Depreciere	Depreciere	Depreciere	Valoare de	Valoare de
ct		inventar	conform HG 2139/2004	inventar (lei)		(ani)	de utilizare (ani)	(ani)	de actualizare	brut (lei)	fizică (%)	funcționala (%)	externă (%)	piata (lei)	rotunjită (lei)
Clasa 1															
1	Rețea termică bloc 2-3	121282	1.9.2.1.	25.154,81	iunie-82	43	25	3	3,9496	99.351,44	93%	10%	10%	5.248	5.200
2	Rețea termică bloc 1	121302	1.9.2.1.	1.676,47	octombrie-82	43	25	3	3,9496	6.621,39	93%	10%	10%	350	300
3	Rețea termică bloc N4 A-N6B	121878	1.9.2.1.	1.696,61	septembrie-91	34	25	3	3,9496	6.700,93	92%	10%	10%	440	400
4	Rețea termică bloc N4C, N6D	121879	1.9.2.1.	1.696,01	septembrie-91	34	25	3	3,9496	6.698,56	92%	10%	10%	440	400
5	Rețea termică bloc N4,N5	121880	1.9.2.1.	2.124,96	septembrie-91	34	25	3	3,9496	8.392,74	92%	10%	10%	551	600
6	Conducte termoficare aeriene : distribuitor , vană cu trei căi si supapă de siguranță	19710068	1.9.2.1.	7.770,00	decembrie-09	16	25	3	2,2062	17.142,17	84%	10%	10%	2.192	2.200
	Total clasa a 1 a			40.118,86						144.907,23				9.221,74	9.200
Clasa a 2 a															
7	Statie de dedurizare , vas de acumulare 1 buc , 7 filtru de apa 1 buc	21161105	2.1.24.4.	24.360,00	decembrie-09	16	24	2	2,2062	53.743,03	89%	10%	10%	4.837	4.800
	Cazane de otel ignitubular pentru apă caldă 90/70 grade : cazane 3 buc , arzător 3 buc , supape de siguranță 3 buc , electropompă de circulație 3 buc							1	2,2062	408.669,87	94%	10%	10%	19.472	
8	cos fum 3 buc	21165022	2.1.16.5.	185.237,00	decembrie-09	16	10								19.500
9	Vas de expansiune 1000 litri -2 buc	21165023	2.1.16.5.	21.000,00	decembrie-09	16	10	1	2,2062	46.330,20	94%	10%	10%	2.207	2.200
10	Tablou electric, automatizare	21162024	2.1.16.5.	9.366,00	decembrie-09	16	10	4	2,2062	20.663,27	80%	10%	10%	3.347	3.300
11	Vas de egalizare	21165025	2.1.16.5.	2.940,00	decembrie-09	16	10	1	2,2062	6.486,23	94%	10%	10%	309	300
12	Electropompă de circuit - 3 buc	21171108	2.1.16.5.	6.300,00	decembrie-09	16	10	1	2,2062	13.899,06	94%	10%	10%	662	700
13	Contor DN 40 - 5 buc	22420546	2.2.1.1.3.	19.710,00	iunie-06	19	6	1	2,7109	53.431,84	95%	10%	10%	2.164	2.200
14	Contor DN 50 - 2 buc	22420547	2.2.1.1.3.	13.265,00	noiembrie-06	19	6	1	2,631	34.900,22	95%	10%	10%	1.413	1.400
15	Contor DN 32 - 7 buc	22420548	2.2.1.1.3.	13.111,00	decembrie-02	23	6	1	3,9496	51.783,21	96%	10%	10%	1.748	1.700
16	Contor DN 40 acm - 4 buc	22420549	2.2.1.1.3.	12.784,00	decembrie-02	23	6	1	3,9496	50.491,69	96%	10%	10%	1.704	1.700
17	Contor DN 65 - 3 buc	22420550	2.2.1.1.3.	17.229,00	noiembrie-06	19	6	1	2,631	45.329,50	95%	10%	10%	1.836	1.800
18	Contor DN 150	22420551	2.2.1.1.3.	7.100,00	noiembrie-06	19	6	1	2,631	18.680,10	95%	10%	10%	757	800
19	Contor electric Alpha Power	22420552	2.2.1.1.3.	3.676,00	octombrie-08	17	6	1	2,364	8.690,06	94%	10%	10%	391	400
	Total clasa a 2 a			336.078,00						813.098,27				40.847,70	40.800
	TOTAL GENERAL			376.196,86						958.005,50				50.069,45	50.100

Documente

ANEXA NR. 2

05/11/2025
Pag. 1/1

Situația analitică pe categorii pentru Mijloace fixe
la data 30/09/2025
- ECONOMIC -

Numar Inventar	Descriere	DIF	DU	JUR	Valoare la început	Amort. totală	Am. al. gr. de esuiz.	Amort. lunar	Val. Baza	Provizion	Gestione
121282	RETEA TERMICA bi 2-3	05/82	240	0	0.00	25,154.81	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
121302	RETEA TERMICA bi 1	10/82	240	0	0.00	1,676.47	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
121878	RETEA TERMICA bi N4A, N6B	09/91	240	0	0.00	1,696.61	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
121879	RETEA TERMICA bi N4C, N6D	09/91	240	0	0.00	1,696.61	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
121880	RETEA TERMICA bi N4, N5	09/91	240	0	0.00	2,124.96	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
122084	Punct termic	06/82	432	0	0.00	9,879.83	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
139100668	conducții termoficare arrierne(distribuit, vana cu trei etaj, supapa siguranta)	12/09	240	53	1,974.87	7,770.00	0.00	32.37	1,683.59	0.00	1403
Total categoria : 1											
21161105	sudie de distributie, vas de decumular 1 buc, filtru apa 1 buc	12/09	192	5	1,974.87	49,997.89	0.00	32.37	1,683.59	0.00	1403
21165022	casara otel, ignitubular per apa calda 90/70 grade (cuzin 3 buc, arzator 3buc, supape siguranta 3 buc, electropompa de circulaie 3buc, oia fies 3 buc	12/09	144	6	1,649.37	24,340.00	0.00	126.87	507.50	0.00	1403
Total categoria : 2											
21165023	vas de expulsiune 1000-2 buc	12/09	120	0	0.00	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
21165024	Tablou electric, automediera	12/09	144	0	0.00	9,366.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
21165025	vas de egalizare 1 buc	12/09	120	0	0.00	2,940.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
21171108	electropompa de circuit 3 buc	12/09	120	0	0.00	6,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420546	contor din 40 inc-5 buc	06/06	96	0	0.00	19,710.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420547	contor din 50 inc-2 buc	11/06	96	0	0.00	13,265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420548	contor din 32 inc-7 buc	12/02	96	0	0.00	13,111.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420549	contor din 40 inc-4 buc	12/02	96	0	0.00	12,784.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420550	contor din 65 inc-3 buc	11/06	96	0	0.00	17,229.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420551	contor din 150 inc	11/06	96	0	0.00	7,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
22420552	contor electric Alpha Power	10/08	120	0	0.00	3,676.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1403
Total categoria : 2											
Total general din care :					1,649.37	336,078.00	0.00	126.87	507.50	0.00	
Categorii					3,624.24	386,875.89	0.00	199.34	2,191.00	0.00	
Categorii					1,974.87	49,997.89	0.00	32.37	1,683.59	0.00	
					1,649.37	336,078.00	0.00	126.87	507.50	0.00	

uk

Tip MPF = Mijloc fix public-MARACINENI, JU = 2008, Grupa Incalzi = 0 - Z.

Anexa nr. 2 la Act Adțional nr. 1 din 09.02.2011

LISTA BUNURILOR MOBILE SI IMOBILE APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MARACINENI

Nr. crt.	Cod de clas.	Denum. grupel si a fondului fix	Val. fond	Data predării în exploatare	Durata de serviciu	Val amortizare	Val ramasa	Obe
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.16.5	cazane otel ignitubular ptr.apa calda 90/70 grade (cazan cortoni naval 700-3 buc; arzătoare-3 buc; supape siguranță-3 buc; electropompe de circulație-3 buc; cos furn metalic-3 buc	185237	2009	12		185237	
2	2.1.16.5	vas de expansiune 1000 l-2 buc	21000	2009	10		21000	
3	2.1.17.1.1	electropompa de circuit -3 buc	6300	2009	10		6300	
4	2.1.16.1.1	statie de dedurizare, vas de acumulare-1 buc, filtru apa-1 buc	24360	2009	16		24360	
5	2.1.16.5	tablou electric, automediere conducte termoficare	9366	2009	12		9366	
6	1.9.2.1	aerofon/distributor, vana cu trei cazi, supape siguranță	7770	2009	20		7770	
7	2.1.16.5	vas de egalizare-1 buc	2940	2009	10		2940	
8	1.1.9.2.2	retea termica bl 2-3	25154,81	1982	20	24811,65	343,16	
9	1.1.9.2.2	retea termica bl 1	1676,47	1982	20	1536,81	139,66	
10	1.1.9.2.2	retea termica BL N4A,N6B	1698,61	1991	20	1284,55	412,06	
11	1.1.9.2.2	retea termica BL N4C,N6D	1698,01	1991	20	1284,22	411,79	
12	1.1.9.2.2	retea termica BL N4,N5	2124,95	1991	20	1808,95	516,01	
13	1.6.5.1	punct termic	9879,03	1982	36	4797,94	5081,09	
14	2.2.4.2	contor DN 40 incalzire-5buc.	19710	2006	5	10349	9361	
15	2.2.4.2	contor DN 50 incalzire-2buc.	13265	2006	5	6912	6353	
16	2.2.4.2	contor DN 32 ACM-7 buc	13111	2002	5	11367	1744	
17	2.2.4.2	contor DN 40 ACM-4 buc	12784	2002	5	11187	1597	
18	2.2.4.2	contor DN 65 incalzire-3 buc	17229	2006	5	8572	8657	
19	2.2.4.2	contor DN 150 incalzire	7100	2006	5	3432	3668	
20	2.2.4.2	contor electric ALPHA POWER	3678	2008	5	1005	2671	
		TOTAL	386076,9			88148,12	297927,8	

1. Numele unității contractante S.A.

Unitatea: 2000 TERMOCALOR CONFORT S.A.		Destinația: 2000 - 1403 - 1774: DALLU ION		Pagina: 2										
Magazin:		Data: 30/09/2024		Loc de depozitare: 2000 - 1300 -										
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U.M.	Cantități		Preț unitar	Valoare	Valoare contabilă		Valoare de inventar	Depreciere	Motivul (cod)		
				Stocuri	Scripturi			Plus	Minus				Plus	Minus
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Total gestiune													386.075,89	
Total general													386.075,89	

Numele și prenumele	Comisia de Inventariere				Gestionar (Responsabil mobilități corporale)	Contabilitatea
SIMECO Applications 12.3.1 - Mijloc de Flot - 12.3.1.1	Președinte	Pavel Vasile Bărb				Cristina Călin
	Membri	Răzvan Eliana				
	Membri	Eliza George Cosmin				
	Membri	Gheorghe Cristiana Mihaela				
	Membri	Ionel Miron				

TEPNO CALOR CONFORT S.A.

[illegible]

Numele și prenumele		Comisia de investigație		Declarație/Responsabil (mobilitate corporală)		Caracterizarea	
Sursă	Predședinte	Păun Vasile Ion				Căsuță de semnătură	
	Membri	Burtă Elena					
	Membri	Mărușescu Constantin					
	Membri	Coșkun Călin Alin					
	Membri	Gravito Mircea					
	Membri	Coșkun Călin Alin					
BIMCO Applications 12.31 - Mărușescu Constantin							



R O M Â N I A
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂRĂCINENI

Comuna Mărăcineni ,sat Mărăcineni,nr.274A, Județul Argeș

E-mail :primarie @maracineni.cjarges.ro

CIF 4122582 Tel/Fax :0248278893



HOTĂRÂREA NR.141/10.11.2025

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat de interes local al comunei Mărăcineni a echipamentelor și instalațiilor termice aferente centralei termice din zona blocuri Mărăcineni, scoaterea din funcțiune și demontarea acestora

Consiliul Local al UAT comuna Mărăcineni, întrunit în ședință ordinară , în data de 10.11.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.2534/06.11.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2535/06.11.2025 ale d-lui primar , referatul compartimentului de specialitate nr. 2536/06.11.2025 , precum și avizele comisiilor de specialitate.

În conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 9/2025, privind bugetul de stat pe anul 2025 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiilor publice;
- Legea nr. 208 din 11 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, Legii nr. 99/2016 privind achizițiile sectoriale, Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, precum și a Legii nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor;
- Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor.
- prevederile O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- procedura operationala privind scoaterea din functiune/declasare si casare mijloace fixe si a obiectivelor de inventar din data de 25.11.2024

-dispozitie constituire comisie de constatare, analizare si casasare nr. 287/06.11.2025;
-proces verbal de constatare,de scoatere din functiunea mijloacele fixe, de declassare a unor bunuri materiale la centrala termica zona blocuri, nr. 2544/06.11.2025;
-prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.129.alin.(2),lit.b) și alin (4) lit.d) ,art.139, art. 140 alin. (1) si (3), ale art. 154 alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. b), ale art 197 (1) si ale art. 243 alin. (1), lit. „a” si „b” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare **adoaptă prezenta**

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat de interes local al Comunei Mărăcineni a echipamentelor si instalațiilor termice, scoaterea din funcțiune și demontarea acestora, a caror valoare de inventar este de 386.075,90 lei, care fac parte din bunurile care alcatuiesc sistemul de alimentare cu energie termica concesionate societatii Termocalor Confort SA avand datele de identificare prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare;

Art.2. Se aprobă trecerea în domeniul privat al comunei Mărăcineni a bunurilor mentionate la alin. 1 a caror valoare de inventar este amortizata integral se face în vederea scoaterii din funcțiune, valorificarii și casarii acestora;

Art.3. Se aprobă Inventarul bunurilor domeniului privat al comunei Maracineni se completeaza conform Anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4. Pana la finalizarea procedurilor de valorificare si casare, bunurile prevazute la alin. 1 sunt și rămân în administrarea Societatii Termocalor Confort SA;

Art.5. Sumele rezultate în urma valorificarii bunurilor ce fac obiectul prezentei hotărâri se constituie venit la bugetul Comunei Mărăcineni.

Art.6. Modificarile ce decurg din aplicarea prezentei hotărâri vor fi operate în evidența contabilă a Primăriei Comunei Mărăcineni si în evidența extracontabilă a Societății Termocalor Confort SA.

Art.7. Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice produse în sistem centralizat nr. 9/13.09.2010, cu modificările și completările ulterioare, se modifică în mod corespunzător cu influențele ce decurg din aplicarea prezentei hotărâri.

Art.8. Cu data adoptarii prezentei hotărâri, încetează interesul public local al bunurilor identificate în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, având în vedere gradul avansat de uzură al acestora, respectiv faptul ca bunurile în cauză nu mai sunt necesare în sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

Art.9.Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului-județul Argeș,dlui. primar al UAT comuna Mărăcineni , compartimentului contabilitate,SC Termocalor Confort S.A. și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul UAT comuna Mărăcineni și publicare pe site-ul propriu Primăriei Comunei Mărăcineni și în Monitorul Oficial al Comunei Mărăcineni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Constantin CONSTANTINESCU



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general comună,
Marinela BUJOR

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 141/10.11.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii ⁽¹⁾ s-a făcut cu majoritate o simplă, o absolută, o calificată ⁽²⁾	10.11.2025	
Comunicarea către primar ⁽²⁾	11.11.2025	
Comunicarea către prefectul județului ⁽³⁾	11.11.2025	
Aducerea la cunoștință publică ⁽⁴⁾⁺⁽⁵⁾	11.11.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁽⁴⁾⁺⁽⁵⁾		
Hotărârea devine obligatorie ⁽⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁽⁷⁾ , după caz	11.11.2025	