

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind închirierea bunurilor aflate în patrimoniul SC TERMICA SA

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului înregistrată cu nr. ^{183/06.01.} 2016 raportul Direcției Generale Tehnică și de Investiții înregistrat cu nr. ^{184/06.01.} 016 și Raportul comisiei economico-financiare juridice și disciplinare;

Având în vedere :

Potrivit art. 8 alin (1) din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice;

-HCL 272/14 octombrie 2015 privind închirierea bunurilor aflate în patrimoniul SC TERMICA SA

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. (d), alin. 6, lit. (a), pct. 14, art. 45, alin. 3 și art. 49 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1. (1)** Se aprobă închirierea bunurilor care se află în patrimoniul SC TERMICA SA care fac parte din S.A.C.E.T . și care sunt strict necesare prestării serviciului public de transport distribuție și furnizare a energiei termice pe raza municipiului Suceava.
- (2) Bunurile care urmează a fi închiriate de Municipiul Suceava de la S.C. TERMICA S.A. sunt nominalizate în anexa nr. 1 de la prezenta hotărâre.
- Art. 2. -** Se aprobă raportul de evaluare conținut în anexa 2 la prezenta hotărâre.
- Se aprobă prețul închirierii în sumă de 100.000 lei/lună (exclusiv TVA) conform raportului de evaluare.
- Art. 3.** Se aprobă închirierea bunurilor sus menționate până la data valorificării acestora de către SC TERMICA SA
- Art. 4.** Contractul de închiriere a bunurilor care se află în patrimoniul SC TERMICA SA va fi aprobat de către Consiliul Local.
- Art. 5.** Primarul municipiului Suceava și reprezentanții SC TERMICA SA vor efectua demersurile necesare în vederea închirierii bunurilor prevăzute la art. 1 alin (1) din prezenta hotărâre.



Avizat pentru legalitate
Secretar Municipiu
Jrs. Ioan Ciutac



EXPUNERE DE MOTIVE

Prin contractul de concesiune nr.33689 din 14.12 1999, încheiat între Consiliul Local al municipiului Suceava, în calitate de concedent, și SC TERMICA SA Suceava, în calitate de concesionar, a fost preluat în concesiune serviciul public de transport și distribuție a energiei termice pe întreg teritoriul municipiului Suceava, precum și bunurile aferente acestei activități.

Hotărârea Consiliului Local nr. 263/24.09.2015 stabilește prelungirea termenului de prestare a serviciului public de transport și distribuție a energiei termice instituit prin HCL nr. 90/1.03.2014, privind încetarea contractului de concesiune nr. 33689/14.12.1999, până la semnarea cu un nou operator a contractului de delegare a gestiunii prin concesiune a serviciului public de transport, distribuție și furnizare a energiei termice produsă în sistem centralizat în municipiul Suceava.

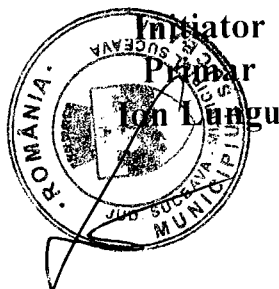
La data de 14.09.2015, a fost depus la Consiliul Local al municipiului Suceava raportul de evaluare nr. 2013/14.09.2015 prin care a fost desemnat câștigătorul negocierii directe organizate pentru atribuirea contractului de delegare a gestiunii prin concesiunea serviciului public de transport, distribuție și furnizare a energiei termice produse în sistem centralizat în municipiul Suceava.

În temeiul dispozițiilor art. 38 din H.G.R. nr. 717/2008, delegatarul -Consiliul Local al municipiului Suceava atribuie prin hotărâre contractul de delegare a gestiunii ofertantului desemnat câștigător, pe baza raportului de evaluare, după împlinirea unui termen de 30 de zile de la data primirii raportului de evaluare.

Potrivit art. 8 alin.(1) din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice autoritățile administrației publice locale au competență exclusivă, în condițiile legii, în tot ceea ce privește înființarea, organizarea, coordonarea și funcționarea serviciilor de utilități publice, precum și în ceea ce privește crearea, dezvoltarea, modernizarea, administrarea și exploatarea bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale aferente sistemelor de utilități publice.

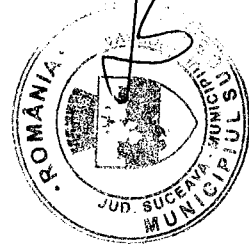
La aprobarea prețului de închiriere precizat de către raportul de evaluare s-a luat în considerare și faptul că terenul pe care se află aceste bunuri este proprietatea municipiului Suceava și este folosit de către SC TERMICA SA.

Față de cele mai sus arătate, vă propun spre aprobare proiectul de hotărâre privind închirierea unor bunuri aflate în patrimoniul SC TERMICA SA.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
DIRECTIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII
NR. 184 DIN 06.01.2016

APROB.
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

Potrivit art.8 alin (1) din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, autoritățile administrației publice locale au competență exclusivă, în condițiile legii, în tot ceea ce privește înființarea, organizarea, coordonarea și funcționarea serviciilor de utilități publice, precum și în ceea ce privește crearea, dezvoltarea, modernizarea, administrarea și exploatarea bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ -teritoriale aferente sistemelor de utilități publice.

La aprobarea prețului de închiriere precizat de către raportul de evaluare s-a luat în considerare și faptul că terenul pe care se află aceste bunuri este proprietatea municipiului Suceava și este folosit de către SC TERMICA SA.

Având în vedere cele mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre privind închirierea unor bunuri aflate în patrimoniu SC TERMICA SA îndeplinește condițiile de legalitate pentru a fi adoptat.

DIRECTOR GENERAL,
FLORIN CERLINCA

Șef B.E.U.P.
ION MACIUC

**LISTA PRINCIPALELOR MIJLOACE FIXE CARE DESERVESC ACTIVITATEA DE
TRANSPORT ENERGIE TERMICĂ**

Nr. crt.	Nr.inv.	Denumire mijloc fix	data PIF		Observații
1	100100	INSTALAȚIE TERMOFICARE TREAPTA I	dec.99	schema	
2	301234	EM.ACT.POMPA TERMOF.TRI NR.3	sep.87		garanție ACET
3	301465	TRANSFORMATOR 1600KVA,ICT29	nov08		
4	301468	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CFI	nov08		
5	301472	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CF8	nov08		
6	301479	TABLOU ELECTRIC ICS	nov08		
7	400315	POMPĂ TERMOF TRI NR:3	dec88		garanție ACET
8	401065	EP.TERMOF.TRI NR.4	dec99		garanție ACET
9	401066	EP.TERMOF.TRI NR.5	dec99		garanție ACET
10	401067	EP. TERMOF.TRI NR.6	dec99		garanție ACET
11	401433	EP.TERMOFICARE NR:I TR.I MODERNIZATĂ	nov08		
12	401434	EP.TERMOFICARE NR.2 TR:I MODERNIZATĂ	nov08		
13	501703	INST. AUTOM.REABILIT.TERMOF	dec99		
14	501795	SISTEM MONITORIZARE FUNCT.POMPE TERMOFICARE	nov08		
15	600261	INST.DE RIDICAT ST.POMPE TERMOF.TR.I	mar99		
16	301235	EM.ACT.POMPĂ TERMOF.TR.2 NR:1	sep87		garanție ACET
17	301236	EM.ACT.POMPĂ TERMOF. TR.2 NR.2	sep87		garanție ACET
18	301237	EM.ACT POMPĂ TERMOF.TR2 NR.3	sep87		garanție ACET
19	301466	TRANSFORMATOR 2000 KVA,ICT30	nov08		

am

20	301470	CONVERTIZOR FRECVENTA CF5	nov08		
21	301471	CONVERTIZOR FRECVENȚA CF6	nov08		
22	301480	TABLOU ELECTRIC ICT	nov08		
23	400283	POMPA TERMOF.TR2.nr.I	sep87		Garanție ACET
24	400284	POMPA TERMOF.TR2 NR.2	sep87		Garanție ACET
25	400316	POMPA TERMOF.TR.2NR.3	dec88		Garanție ACET
26	401046	POMPA TERMOF.TR2 NR4.	mar.98		Garanție ACET
27	401435	EP.TERMOFICARE NR.5 TRII MOERNIZATĂ	nov08		
28	401436	EP.TERMOFICARE NR.6 TR.II MODERNIZATĂ	nov08		
29	600113	POD RULANT EL.PRIME 5TX10,5M	ian89		
30	200044	RETELE TERMOFICARE (2cond Dn 800cu accesorii între limita BIO și ieșire TR.I-intrare TR.II TF)	sep87		
31	200089	COND.DE MEDIE ȘI JOASA PRESIUNE (legaturi exteriare la extindere TRII Tf)	apr 98		
32	200090	DRUMURI ST.P.TERMOFICARE TR II	apr.98	schemă	Clarificarea necesității achiziționării acestora
33	200091	COND. ALIM APĂ POTABILĂ ȘI INCEND extinere TR. I+II Tt	apr.98	schemă	
34	200092	CANALIZ.APĂ PLUVIALĂ ȘI MENAJERĂ extindere	apr.98	schemă	
35	200093	INST.DE ILUMINAT EXTERIOR aferent stații pompe	ian-02	schemă	
36	200094	RETEA DE CABLURI ELECTRICE aferente stații pompe	ian-02	?	
37	200054	EȘAFOADE și ESTACADE COND.TERMOF.(leg CET-CT)	dec88	parțial	
38	200062	CONUCTE DE TERMOFICARE(8conducte)	dec89	2buc	Prin dezmembrare
39	200021	CONUCTE DE TERMOFICARE(incinta CT2 zona CAF 1+2)			
40	200075	CONDUCTĂ TERMOF PT	dec97	Schemă	

mmc

		ALIM BL LOC SV -CT-lucrări noi, după avarie CAF 4		parțial	
41	501700	GIGACALORIMETRU CIRCUIT BURDUJENI	dec99		
42	501701	GIGACALORIMETRU CIRCUIT ORAȘ	dec99		
47		TEREN PROPRIETATE SC TERMICA SA în suprafata de 5063,5mp, aferent conducte CET- CT2			Sechestru asigurator ANAF-DGAMC
48		TEREN PROPRIETATE SC TERMICA SA CCA 1.500mp, în incinta CT2			Garanție ACET Reconstituire prin dezmembrare
		Instalații de alimentare cu energie electrică aferente stației de 110kv, stațiilor de 6kv, 1BC, 1BD, 1BA, 1BB, respectiv 0,4kv (1CN,1CO),stației de servicii proprie și comune			
1	300207	SISTEM DE BARE 6kv 1BC SERVICII COMUNE	09/1987		
2	300253	SISTEM DE BARE 6kv 1BD SERVICII COMUNE	09/1987		
5	300209	CELULĂ 6kv 1BC NR.13- MĂSURĂ I BC	09/1987		
6	300210	CELULĂ 6kv 1BC NR.3- ALIMENTARE 1BC din IBTII	09/1987		
11	300223	CELULĂ 6kv IBC nr.25- ALIMENTARE TRAFU ICT 23	09/1987		
12	300224	OROMAX ALIM LUCRU ICN 0,4kv	09/1987		
13	300226	SECȚIE 0,4KV ICN SERVICII COMUNE	09/1987		
14	300227	OROMAX CUPLĂ ICN -ICO 0,4 kv	09/1987		
15	300228	SECȚIE 0,4 kv ICO SERVICII COMUNE	09/1987		
16	300230	CELULĂ 6kv 1BDnr.26- ALIMENTARE TRAFU ICT24	09/1987		
17	300231	OROMAX ALIM LUCRU ICO 0,4KV	09/1987		
18	300245	CELULĂ 6kv IBC nr.33- ALIMENTARE TRAFU ICT 31	09/1987		

19	300248	CELULĂ 6kv IBD nr.34- ALIMENTARE TRAFU ICT 32	09/1987		
20	300255	CELULĂ 6kv IBD nr.14- MĂSURĂ IBD	09/1987		
21	300256	CELULĂ 6kv IBD nr.4- ALIMENTARE TRAFU IBTII	09/1987		
22	300259	CELULĂ 6kv IBD nr.1- ALIMENTARE TRAFU IBTII	09/1987		
23	300246	USOL ALIMENTARE DIN TRAFU ICT31+CABLU 0,4kv	09/1987		
24	300249	USOL ALIMENTARE DIN TRAFU ICT 32+CABLU 0,4kv	09/1987		
		Linii electrice aeriene 110kv, de racord între stație și transformatoare de forță 1x25MVA, 110/6kV, 2x1000kVA,6/0,4kV,2x250kVA,6 /0,4kV			
1	300229	TRAFU 1000kVA ICT24- 6/0,4kV+CABLU 6kV	09/1987		
2	300222	TRAFU 1000kVA ICT23- 6/0,4kV+CABLU 6kV	09/1987		
3	300857	TRAFU 25MVA IBTII TTUS -OFAF 111/6kV	09/1987		
		Rețele de cabluri de forță 6 kV și 0,4 kV, cabluri de comandă semnalizare, telecomunicații, panouri cameră de comandă, instalații comandă, control, măsură, automatizare aferente stației de servicii comune			Proiect de reampasare
1	300884	PANOU COMANDA SERVICII PROPRII IGHO	09/1987		Numai instalatiile aferente stației servicii comune
2	300889	DULAP SEMNALIZARE IH01-02B	09/1987		Numai instalatiile aferente stației servicii comune
3	300891	DULAP INTERBLOCARI IHE01-02BLOC	09/1987		Numai instalatiile aferente stației servicii comune
4	300982	DULAP FORMARE BUCLE IHJII-14	09/1987		Numai instalatiile aferente stației servicii comune
5	300983	DULAP AAR 6 kV SERVICII	09/1987		Numai instalatiile

Wm

		PROPRII-COMUNE OHL 01			afereute statiei servicii comune
6	300984	DULAP SEMNALIZARI CENTRALE IHJ01 BLOC I	09/1987		Numai instalatiile afereute statiei servicii comune
		Rețele de alimentare cu apă potabilă , canalizare menajeră și pluvială ;(cotă parte care urmează a fi stabilită)			
1	200039	CANALIZAĂRI APE TEHNOLOGICE PLUVIALE	12/1988		Evidențierea cotei parte
2	200047	CONDUCTE ALIMENTARE ȘI CANALIZARE	09/1987		Evidențierea cotei parte
3.	200071	ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ	09/1995		Garanție ACET Evidențierea cotei parte
		Instalații pentru producerea și pomparea apei dedurizate			
2	200041	ADUCȚIUNE APĂ IND IFA- CET	12/1988		Garanție ACET

OBSERVAȚII

Lista nu cuprinde următoarele celule din componența stației de servicii comune:

- 1BC nr.7; 1BC nr.21
- 1BD nr.2; 1BD nr. 40

pen



SR EN ISO 9001:2001
CERTIFICAT NR. 466/1-11

- SR EN ISO 9001:2001 certified by RENAR
- ISO 9001:2008 Accredited
- ISO 9001:2008 Accredited
- Member of Romanian Association for Quality
- Member of European Federation of Quality
- Member of Romanian Values + ANEVAR

ROMCONTROL S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

Anexa 2

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-312 06 79, 312 62 36, 314 14 87
Fax: +40-21-312 56 30, 311 09 07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
<http://www.romcontrol.ro>
Reg.no. J40/1/1991 • Tax reg. RO 1568603

Nr. RC 295 / 09.12.2015

Raport de evaluare privind „TARIFUL DE ÎNCHIRIERE” solicitat de S.C. TERMICA S.A. pentru activele ce deserveșc SACET

Client și destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Proprietar: SC TERMICA SA SUCEAVA
Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

EVALUATOR

S.C. ROMCONTROL S.A. Membru corporativ ANEVAR
SEF AG. SUCEAVA

Ing. Pîrvulescu Constantin



Data: 09.12.2015



Raport de Evaluare

RAPORT DE EVALUARE

privind
„TARIFUL DE ÎNCHIRIERE”
solicitat de S.C. TERMICA S.A.
pentru activele ce deservesc SACET

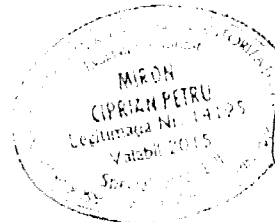
Proprietar: SC Termica SA Suceava

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

COLECTIV,
EVALUATORI AUTORIZAȚI,
Ing. Ghivnici Traian



Ing. ec. Miron Ciprian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Decembrie 2015

CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA ACTIVELOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea activelor

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ și CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA ACTIVELOR

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Premisele evaluării și clauze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA NIVELULUI CHIRIEI DE PIAȚĂ

- 5.1. Abordarea pe baza de venit (Abordarea prin randament – Metoda capitalizării directe)

Capitolul 6. • CONCLUZII

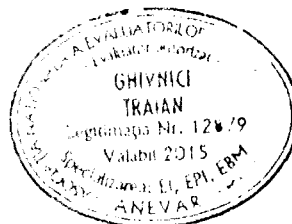
- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2015, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



Ing. ec. Miron Ciprian



09.12.2015

RAPORT DE EVALUARE

privind
„TARIFUL DE ÎNCHIRIERE”
Solicitat de S.C. TERMICA S.A.
Pentru activele ce deserveșc SACET

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietății	: Active imobiliare din categoria „Mașini, Echipamente și Instalații de lucru”
Localizare	: Jud. Suceava, mun. Suceava – diverse amplasamente
Scopul evaluării	: estimarea valorii de închiriere a activelor ce deserveșc SACET, proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment)
Dreptul evaluat	: întregul drept de proprietate
Tipul valorii	: valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
Evaluator	: S.C. ROMCONTROL S.A. București
Beneficiar-destinatar:	PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
Data evaluării	: 09.12.2015
Data raportului	: Decembrie 2015
Curs valutar:	1 euro = 4,4821 lei (09.12.2015)

Situația proprietății la data evaluării: *Mijloacele fixe care deserveșc activitatea de transport, distribuție și furnizare a energiei termice în municipiul Suceava sunt în proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment) și fac parte din Anexa la H.C.L. Suceava nr. 272/14.10.2015 prin care se aprobă închirierea acestora pe perioada 15.10.2015 – 31.12.2015.*

Evaluatorul a procedat la analiza datelor puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării, în speță – Lista cu activele din categoria „Mașini, Echipamente și Instalații de lucru” ce deserveșc SACET, proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment), în special a valorilor înscrise în documente ca propunere de fundamentare a nivelului chiriei solicitate.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 4** al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV), ediția 2015.

Valoarea estimată a chiriei de piață obținabile în premisa utilizării existente la capacitatea de exploatare actuale a activelor ce fac obiectul închirierii este de:

Nr. crt.	Denumire activ imobiliar	Chirie de piață estimată	
		LEI/lună	EURO/lună
1.	„Mașini, Echipamente și Instalații de lucru” care deservește activitatea de transport, distribuție și furnizare a energiei termice în municipiul Suceava	100.000	22.100
TOTAL valori estimate		100.000	22.100

$V_p = 100.000$ LEI/lună sau 22.100 EURO/lună (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

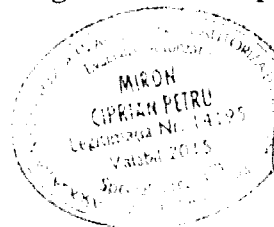
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



Ing. ec. Miron Ciprian



Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea chiriei de piață obținabile rezultată prin închirierea activelor ce deservește SACET, proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment).

Raportul de evaluare a fost solicitat de către client (destinatar) cu scopul estimării nivelului chiriei de piață în vederea acordării dreptului de folosință pentru activitatea de transport, distribuție și furnizare a energiei termice în municipiul Suceava.

Chiria de piață:

(definiție conf. Standard ANEVAR SEV 100 -CADRU GENERAL):

” *Chiria de piață* este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății mobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Chiria de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Scopul evaluării:

estimarea chiriei de piață obținabile rezultată din închirierea activelor ce deservește SACET, proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment).

Data evaluării:

09.12.2015

Data raportului:

Decembrie 2015

Cursul valutar: 1 euro = 4,4821 lei (09.12.2015)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană 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 (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.

Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16

Telefon/fax: 021 - 313.18.19

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.

Atribuit cod fiscal: RO

Cod unic de înregistrare: 1568603

Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate generală și locală, buletine informative, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele ANEVAR (SEV), ediția 2015;
- ✓ Recomandările și metodologiile Standardului SEV 220 – Mașini, Echipamente și Instalații precum și Ghidul de Evaluare GEV 620 – Evaluarea Mașinilor, Echipamentelor și Instalațiilor;
- ✓ Baza proprie de date a evaluatorului.

1.5. Clauze de confidențialitate

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

1.6. Răspunderea față de terți

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA ACTIVELOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Situația juridică

Rețelele locale de alimentare cu energie termică din municipiul Suceava aparțin SC Termica SA (în faliment). Aceste active pot face obiectul dării în administrare (prin Hotărâri ale Consiliului Local) sau prin concesiune ori închiriere (prin licitație publică).

Pe lângă rețelele aparținând SC Termica SA, municipalitatea poate deține și alte rețele/active proprii, asupra cărora își exercită dreptul de proprietate privată în concordanță cu dreptul comun. Aceste active pot fi date în administrare, concesionate sau închiriate, dar pot fi și vândute (prin licitație publică), în baza Hotărârilor Consiliului Local.

Niciun operator, român sau străin, indiferent de statutul său juridic, forma de organizare, natura capitalului, tipul de proprietate ori țara de origine din Uniunea Europeană, nu poate desfășura activitățile de producție, transport, distribuție sau furnizare de energie termică în sistem centralizat, fără a obține licență, de la A.N.R.S.C., în cazul energiei termice produsă individual, sau de la A.N.R.E., în cazul energiei termice produsă în cogenerare.

Licențele reprezintă actul tehnic și juridic emis de autoritatea de reglementare competentă, prin care se recunosc unei persoane juridice române sau străine calitatea de operator al serviciului public de alimentare cu energie termică în sistem centralizat, precum și competența, capacitatea și dreptul de a furniza/presta serviciul reglementat și de a exploata sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

Deținerea licenței este obligatorie, indiferent de modalitatea de gestiune a serviciului public centralizat de alimentare cu energie termică adoptată de către autoritățile administrației publice locale. Modalitatea de gestiune poate fi directă (atunci când autoritatea publică locală se obligă, prin structurile proprii înființate prin Hotărâri ale Consiliului Local, să presteze serviciul, devenind operator licențiat) sau prin delegare (atunci când serviciul este încredințat, prin concesiune sau prin alte forme de parteneriat public privat, unui alt operator licențiat).

Mijloacele fixe care deservesc activitatea de transport, distribuție și furnizare a energiei termice în municipiul Suceava sunt în proprietatea S.C. TERMICA S.A. (în faliment) și fac parte din Anexa la H.C.L. Suceava nr. 272/14.10.2015 prin care se aprobă închirierea acestora pe perioada 15.10.2015 – 31.12.2015. Mai jos sunt prezentate în copie Mijloacele fixe ce fac obiectul închirierii:

Justificarea valorii tarifului de închiriere de 423.481,68 lei/lunar pentru activele ce deservesc SACET, proprietatea Termica, din lista anexa la solicitarea primăriei din adresa 3864/06.05.2015, ce a devenit anexa la HCL nr. 272/14.10.2015

Formularea tarifului de închiriere de mai sus a plecat de la următoarele considerente:

1. S-au luat în calcul doar activele ce deservesc SACET, proprietatea Termica, din lista anexa la solicitarea primăriei din adresa 3864/06.05.2015, care a devenit anexa la HCL Suceava nr. 272/14.10.2015

2. S-a luat în calcul perioada de 60 luni ca fiind durata de viață a activelor active.

Prețuând informațiile detaliate pentru fiecare activ în parte

Total CHIRIE Active LUNARA va fi de 423.481,68 lei

Pe active lista este următoarea:

No. crt.	Simbol	Denumire mijloc fix	Data PIF	Valoare de intrare (lei)	Cost fioloc net cf. eval (lei)	Valoare de închiriere propusă (lei)	Observații
1	01120	Instalație termoficare (IGRAPTA)	dec-09	296.329,78	232.404	1.933,40	
2	01124	EM. ALI. POMPA TERMOP. TR. NR.0	sep-87	15.226,72			garanție ACET
3	01155	TRANSFORMATOR 1500KVA, TC1,29	Nov-08	99.825,06	52.578	262,50	
4	01448	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CF1	Nov-08	69.675,23	57.240	954,00	
5	01452	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CF8*	Nov-08	111.753,29	78.710	1.114,00	
6	01459	TABLOU ELECTRIC ICS	Nov-08	62.923,84	5.467	861,60	
7	01115	POMPA TERMOP. TRINR2	dec-88	17.504,68			garanție ACET
8	01165	EP. TERMOP. TR. NR.4	dec-95	9.981,74	80.000	333,33	garanție ACET
9	01169	EP. TERMOP. TR. NR.4	dec-99	9.981,74	80.000	333,33	garanție ACET
10	01167	EP. TERMOP. TR. NR.6	dec-99	9.981,74	80.000	333,33	garanție ACET
11	01433	EP. TERMOPICARE NR.1 TR. MODERNIZATA	Nov-03	118.747,25	196.958	282,61	
12	01434	EP. TERMOPICARE NR.2 TR. MODERNIZATA	Nov-03	239.342,25	36.958	3.282,61	
13	01731	INS. AUTOM. CABLEJI TERMOP. SI TERM. MONITORIZARI	dec-99	122.067,79	47.434	2.452,23	
14	01735	TRINCI POMPE TERMOPICAZIE	Nov-08	29.482,98			
15	01736	INST. DE REPARAT. SI POMPE TERMOP. TR.1	nov-08	11.412,41			
16	01117	EM. ALI. POMPA TERMOP. TR.2 NR.1	sep-87	14.872,47	43.950	311,11	garanție ACET
17	01116	EM. ALI. POMPA TERMOP. TR.2 NR.2	sep-87	14.872,47	17.434	288,75	garanție ACET
18	01118	EM. ALI. POMPA TERMOP. TR.2 NR.3	sep-87	14.872,47	17.224	288,75	garanție ACET
19	01156	TRANSFORMATOR 2000 KVA, TC150	Nov-08	132.414,65	83.635	1.343,92	
20	01159	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CF5	Nov-08	114.677,61	91.210	1.520,7	
21	01451	CONVERTIZOR FRECVENȚĂ CF6	Nov-08	114.677,61	94.210	1.520,7	
22	01150	TABLOU ELECTRIC ICS	Nov-08	91.256,90	74.470	1.244,50	
23	01113	POMPA TERMOP. TR.1 NR.1	sep-87	17.706,20	43.143	251,72	garanție ACET
24	01114	POMPA TERMOP. TR.2 NR.1	sep-87	17.706,20	35.063	251,72	garanție ACET
25	01115	POMPA TERMOP. TR.2 NR.2	sep-88	17.504,68	42.041	251,72	garanție ACET

26	20046	POMPA TERMICĂ TR2 NR 1	ian 98	36.799,97	60.358	1.002,97	ACET
27	20048	REFORMARE AEE NR 1 TR II MODERNIZATA	Nov-03	261.918,69	215.172	3.586,20	
28	20049	TR TERAUDIFICARE NR 6 TR II MODERNIZATA	Nov-03	261.918,69	215.172	3.586,20	
29	50043	POZELIANI EL PRIME *INCLAM	200-89	433,95	29.393	439,88	
		cate e termoficare (2 cond 10.800 m		10.788.292,04			
		tecelor si tre limit. RTO gresite TR					
30	20044	strave TR II TR	1997	63.703,82	1.651.388	27.523,13	
31	20048	CONDUC DE MEDIE S. BOASA PRESINT	apr 98	2.913,80	245.162	4.364,27	
		legatur intinere la excluder TIC II TR				319,78	
32	20091	REFORMULIST P. TERMIFICARE TR II	Aug 98	2.550,38	31.187	0,90	
33	20092	TR II ALIM. SA POTABILA SI	apr 98	4.777,91	9.519	159,65	
		INSTAL. extindere TR II TR					
34	20092	CANA Z. APA PLUVIALA SI	apr 98	2.500,34	16,54	269,23	
		INSTAL. MINA1 EXT. vident stap					
35	20092	RETEA DE CABLURI ELECTRICE	ian 92	11.712,58	4.450,21	75,17	
		REGISTR. 084. 08084					
		Inst. cond. si Estac. de cond. termof. (ap		890.802,79	26.123,77	335,41	
		SAF. CT)	dec 88		970.645	15.172,42	
				18.471.554,04			linar 2
							ecoliote
							On 00
							espectiv
							calitatea de
38	20066	Conducte de termoficare (8 buc conducte)	dec 87		21.443.814	118.225,82	1.093.548 lei
		Conducte de termoficare din zona		21.475,94			
		CT2 zona					
		CT2	oct 05		95.538	1.592,70	
		REFORMULIST		56.990,23			
40	20098	TR II ALIM. SA POTABILA SI	Dec 97		162.248	2.670,60	
		INSTAL. extindere TR II TR					
41	500709	Gracaloneru Burel Burdajen	dec 96	112.228,01	87.281	1.171,33	
42	500701	GIACALONERU BUREL BURDAJEN	Dec 99	26.456,34	56.683	934,72	
		Inst. proiectare S.C. TERMICA S.A. in					Sectiunea
		saprisit de S.C. S. mp. al. ext. conducte					asigur. ANSAF
		CEI. CT2			186.955	2.115,88	TRGAMC
		Inst. in puncta CT2, prop. TERMICA					
		S.A. ca 1500mp. al. ext. conductelor neces					sa a aplicat
		(1500 x 800 x 960 mp) pt un plasament al					metoda
		conductelor necesita dezmembre			443.853	1.154,77	propriet
TOTAL I				33.052.357	79.423.501	214.950,89	

Instalati de alimentare cu energie electrice a diferite stații de 110 kV, stațiilor de 6 kV, IBC, 1BD, IBA, IBB, respectiv 0.4 kV IICN, IICQ, de servicii proprii și comune

1	20020	Sistem de bare 6 kV IBC servicii comune	sep 87	21.107,30	24.800	1.111,11	
2	20033	Sistem de bare 6 kV IBD Servicii comune	sep 87	35.442,27	31.181	5.979,73	
3	20029	CT IBC 0 kV IBC NR. 13 - Masura IBC	sep 87	11.145,71	15.690	260,59	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 13 Alimentare IBC DIN		2.277,31			
6	20021	TR I	sep 87		3.110	823,50	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 25 ALIM. TRAFU		9.937,90			
11	20023	TR II	sep 87		0.680	625,00	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 25 ALIM. TRAFU		108,31		34,50	
12	20024	TR MAX ALIM. IICQ IICN 0,4 kV	sep 87		2.020	155,00	
13	20026	SISTEM 0,4 kV CN SERVICII COMUNE	sep 87	16.714,27	4.300	155,00	
14	20027	TR MAX CUPLARE IICN IICQ 0,4 kV	sep 87	108,31	2.020	34,50	
15	20028	SISTEM 0,4 kV IICQ SERVICII COMUNE	sep 87	14.942,48	8.700	145,00	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 26		6.577,60			
16	20030	ALIMENTARE TRAJU IICQ IICN	sep 87		37.680	628,00	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 13 ALIM. TRAJU IICQ		108,31		34,50	
17	20031	TR MAX ALIM. IICQ IICN 0,4 kV	sep 87		2.020	155,00	
		CT IBC 0 kV IBC Nr. 13 ALIM. TRAJU IICQ		1.111,37		628,00	
18	20032	CT IBC 0 kV IBC Nr. 13 ALIM. TRAJU IICQ	sep 87		37.680	628,00	



		Cablu 6kV 1BD nr 34 - ALIM DIN		494,48		
20	300248	1.132	sep. 87	37.683	628,00	
20	300245	Cablu 6kV 1BD nr 14 - MANS. RA 1BD	sep. 87	6.023,51	15.692	261,50
		ELECTA 6kV 1BD nr 1 - ALIM DIN		6.023,51		
21	300256	TRAF. 0,4kV	sep. 87	3.430	523,50	
		ELECTA 6kV MANS. RA ALIMENT. DIN		6.023,51		
21	300259	TRAF. 0,4kV	sep. 87	15.690	761,50	
		USC. ALIMENT. DIN TRAF. 0,4kV		108,31		
21	300260	USC. ALIMENT. DIN TRAF. 0,4kV	sep. 87	1.526	25,33	
21	300269	USC. ALIMENT. DIN TRAF. 0,4kV	sep. 87	1.526	25,33	
		TOTAL 2		150.150,79	313.874,00	5.730,73
Lini electrice aeriene 110 kV, de racord între stație transformatoare de for. (8,1x25 MVA, 110/6 kV, 3 x 1.000kVA, 6-0,4 kV, 2x250 kVA, 6-0,4 kV)						
		TRAF. 000kVA 110/24 - 6/0,4		396,70		
2	300270	6V-CABLU 6kV	sep. 87	19.020	317,00	
		TRAF. 000kVA 110/23 - 6/0,4		5.916,25		
2	300271	6V-CABLU 6kV	sep. 87	19.020	317,00	
		TRAF. 000kVA 110/23 - 6/0,4		176.236,12		
3	300852	110kV	sep. 87	435.600	7.260,00	
		TOTAL 3		182.543,16	473.540,00	7.894,00
Rețele de cabluri de forță, 6 kV și 0,4 kV, cabluri de comandă, semnalizare, telecomunicații, panouri cameră de comandă, instalații de comandă, control, măsură, automatizare aferente stației de servicii comune						
1	300844	PANOU DA SERV. PROPRII IGHC	sep. 87	53.379,53	9.350	153,83
2	300849	PANOU SEMNALIZĂRI 110/0,4	sep. 87	494,81	54,840	919,00
2	300848	PANOU INTERBLOCĂRI 1HE01-02 BLOC	sep. 87	7.416,61	23.460	39,53
2	300850	PANOU FORMARE BUCLE 1HE01-10	sep. 87	477,84	74.640	1.244,00
		PANOU CAB. 6kV Servicii Posturi		379,6		
2	300851	Cabluri C.H.F. 0,4	sep. 87	90.002	3.197,20	
		INSTAL. SEMNALIZĂRI CENTRALE		306,52		
6	300931	110/0,4	sep. 87	13.520	225,33	
		TOTAL 4		62.398,71	165.862,00	6.097,70
Rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială (coșul parte care urmează a li stabilită)						
		PANOU LIZĂRI APE THERMOLOGIC		3.834.640,14		
1	200025	PLUVIALE	dec. 88	3.608.525	90.142,98	
		Centrale Alimentare apasii		1.331.395,63		
2	200040	PANOU LIZARE	sep. 87	1.214.978	20.247,30	
3	200071	Alimentare apă potabilă	sep. 95	279.100,19	679.125	11.318,75
		TOTAL 5		7.645.134,06	5.592.128,00	91.702,13
Instalații pentru producerea și pomparea apei dedurizate						
2	200041	ADHOC. APE INDIFFACETE	dec. 85	2.041.569,56	4.492.324	74.872,07
		TOTAL 6		2.041.570	4.492.324	74.872,07
		TOTAL 1-6		41.171.247,58	10.601.391,94	405.256,57
Bunuri de deservesc indirect activitatea de furnizare, transport și distribuție a energiei termice						
		Dezapezire de investit. de rețură M3		666.798,82	1.113,31	
		St. gaze de transport		476.211,00	7.111,82	
		TOTAL 7		1.143.009,82	18.225,16	
		TOTAL GENERAL		47.694.900,73	423.481,68	

NOTA:

În evaluarea acestor stații sunt stabilite cotele și valorile în funcție de suma activelor recuperabile afișate în evidențele contabile ale întreprinderii.



2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea activelor

Mijloacele fixe ce fac obiectul închirierii pentru activitatea de transport, distribuție și furnizare a energiei termice în municipiul Suceava sunt amplasate în toate cartierele mun. Suceava, cu precădere în fostele zone cu caracter industrial (zona industrială Valea Sucevei, zona industrială Șcheia, zona industrială Traian Vuia etc.).

Sistemul de alimentare centralizată cu energie termică - S.A.C.E.T. - reprezintă ansamblul instalațiilor tehnologice, echipamentelor și construcțiilor, situate într-o zonă precis delimitată, legate printr-un proces tehnologic și funcțional comun, destinate producerii, transportului și distribuției energiei termice, prin rețele termice, pentru cel puțin 2 utilizatori.

S.A.C.E.T. este alcătuit dintr-un ansamblu tehnologic și funcțional unitar constând în:

- Centrala termică de producere a agentului termic (termocentrală);
- Rețele de transport;
- Rețele de distribuție;
- Puncte termice;
- Stații termice;
- Branșamente, până la punctele de delimitare/separare a instalațiilor;
- Construcții și instalații auxiliare;
- Sisteme de măsură, control și automatizare.

Descrierea municipiului Suceava

Municipiul Suceava se află în extremitatea nord-estică a României, în Podișul Sucevei, subdiviziune a Podișului Moldovei, la o altitudine medie de 325 metri. Localitatea se găsește la intersecția drumurilor europene E85 și E58, la distanțele de 432 km pe șosea și 450 km pe calea ferată de capitala țării, București.

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Localitatea este situată pe cursul râului Suceava, afluent de dreapta al Siretului, la distanța de 21 km de vărsarea în Siret (lângă orașul Liteni) și 149 km de locul de izvorâre (Masivul Lucina din Obcina Mestecănișului). Râul separă vechiul oraș Suceava de cartierele suburbane Burdujeni și Ițcani și a determinat în timp configurația neobișnuită a reliefului urban al Sucevei, care include zone de deal (cu platouri și versanți), zone de luncă și două crânguri: Zamca și Șipote (ambele localizate în granițele orașului).

Teritoriul municipiului Suceava are o suprafață de aproximativ 52 km².

Mai jos este prezentată harta preluată de pe site-ul maps.google.com în care se identifică în mod clar cartierele care compun în ansamblu întreg teritoriul municipiului Suceava:



Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA ACTIVELOR

3.1. *Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală*

În cadrul investigațiilor sectoriale de piață, un rol determinant în analiza eventualelor distorsionări ale concurenței îl are delimitarea și definirea piețelor relevante, ca fiind spațiile în interiorul cărora se exercită concurența între întreprinderi. Scopul principal al definirii piețelor relevante este acela de a identifica în mod sistematic constrângerile concurențiale cu care se confruntă întreprinderile în cauză.

Potrivit prevederilor din Instrucțiunile privind definirea pieței relevante, emise de Consiliul Concurenței, piața relevantă reprezintă piața pe care se desfășoară concurența și este utilizată pentru identificarea produselor/serviciilor și a întreprinderilor care se află în concurență directă în afaceri. Piața relevantă are două componente: piața relevantă a produsului/serviciului și piața relevantă geografică.

Piața relevantă a produsului/serviciului, ca definiție, cuprinde toate produsele și/sau serviciile pe care consumatorul le consideră interschimbabile sau substituibile, datorită caracteristicilor, prețurilor și utilizării date acestora.

În sectorul producerii, transportului, distribuției și furnizării energiei termice din municipiul Suceava, denumit generic piața energiei termice, se disting, din punct de vedere concurențial, două piețe relevante ale produsului/serviciului, delimitate în funcție de natura activităților desfășurate, respectiv producerea de energie termică și serviciile de transport, distribuție și furnizare a acesteia, după cum urmează:

- producția de energie termică specifică activității SC Termica SA (în faliment) dar care deține și întreg sistemul de alimentare centralizată cu energie termică - S.A.C.E.T. – pe raza întregului municipiu Suceava;
- producția de către SC Bioenergy Suceava SRL de curent electric furnizat în SEN (cogenerare) și agent termic fără a avea în proprietate sistemul de alimentare și distribuție a acesteia.

Piața relevantă geografică, ca definiție, cuprinde zona în care întreprinderile sunt implicate în cererea și oferta de produse sau servicii, în care condițiile de concurență sunt suficient de omogene și care poate fi delimitată de zonele geografice învecinate, deoarece condițiile de concurență diferă în mod apreciabil în respectivele zone.

Întrucât producătorii de energie termică sunt situați în zona industrială Valea Sucevei (str. Energeticianului), iar rețelele asigură transportul și distribuția energiei termice, în sistem centralizat, doar pe aria municipiului Suceava, piața relevantă geografică este o piață locală aferentă municipiului Suceava.

Ca urmare, piețele relevante sunt:

- Piața producerii energiei termice din municipiul Suceava - este deținută în prezent de SC Bioenergy Suceava SRL;
- Piața transportului, distribuției și furnizării energiei termice din municipiul Suceava – este deținută în prezent de SC Termica SA.

Cererea și oferta

Piața producerii energiei termice din municipiul Suceava este o piață guvernată doar de relația comercială dintre SC Termica SA, care deține sistemul de transport și distribuție a energiei termice și producătorul de energie termică SC Bioenergy Suceava SRL, în sensul că nu există o așa numită piață spot, în cadrul căreia să se desfășoare tranzacții voluntare între

participanți. În acest context, producătorul este dependent de distribuitor, având posibilități limitate (sau chiar deloc) în a-și vinde energia termică către alți consumatori, eventual unor consumatori mici din zonele limitrofe centralelor, însă în cantități mici și insuficiente pentru a-și acoperi cheltuielile generate de producție.

Piața producerii energiei termice este o piață puternic concentrată în sensul în care, un singur producător, respectiv SC Bioenergy Suceava SRL (deoarece SC Termica SA este în faliment) produce 100% din necesarul de energie termică a municipiului Suceava.

Indicele Herfindahl-Hieschman (IHH), care este o măsură a concentrării pieței și se calculează prin însumarea pătratelor cotelor de piață individuale ale tuturor întreprinderilor de pe piață, este în acest caz unul foarte ridicat.

Contractele de vânzare-cumpărare de energie termică

Piața energiei termice prezintă unele particularități care țin de consumul variabil între diferite ore ale zilei sau perioade ale anului. Energia termică nu se poate stoca, ceea ce înseamnă că trebuie să existe, în orice moment, echilibru între cerere și ofertă (altminteri se pot produce întreruperi în procesul de distribuție a energiei termice).

Deoarece, principala caracteristică a acestei piețe o constituie echilibrul permanent care trebuie să existe între producția de energie termică și consum, s-a dovedit că este necesar să existe contracte bilaterale, pe termen lung, încheiate între producătorul de energie termică și distribuitorul, în speță SC Termica SA (în faliment).

În înțelesul regulilor de concurență, pe piețele unde concurența este restrânsă, stabilirea unor durate nejustificate de mari la contractele de furnizare de energie termică poate constitui o distorsionare a mediului concurențial. O astfel de durată nejustificată poate favoriza producătorul cu care se încheie contractul și poate crea bariere la intrarea pe piață a altor producători ce ar putea presta același serviciu mai eficient.

Existența unor contracte pe termen lung, încheiate între operatorii importanți din piață, prezintă riscul de închidere a pieței sau pot determina modificări de durată în structura pieței ca urmare a existenței unor legături economice care pot conduce la un control de facto și care, combinate cu alte legături structurale, pot constitui o operațiune de concentrare economică conform prevederilor din Legea concurenței.

Serviciile de utilități publice fac parte din sfera serviciilor publice de interes general și au următoarele particularități:

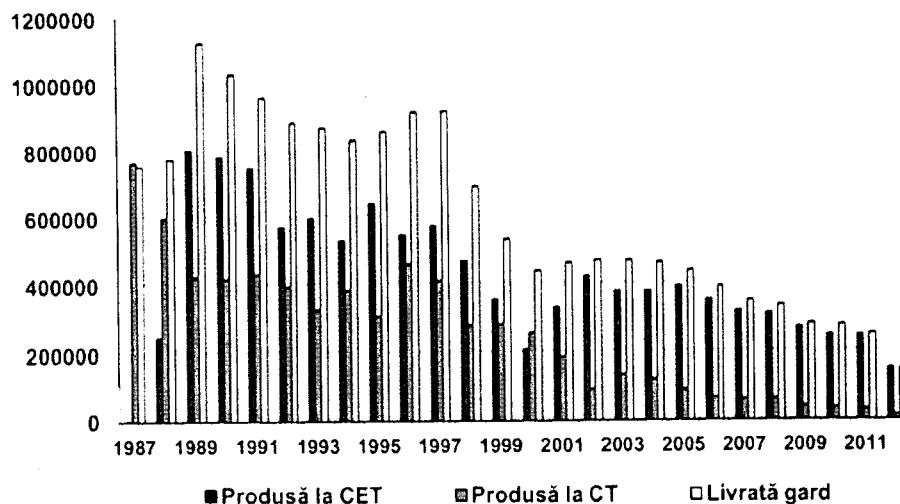
- a) au caracter economico-social;
- b) răspund unor cerințe și necesități de interes și utilitate publică;
- c) au caracter tehnico-edilitar;
- d) au caracter permanent și regim de funcționare continuu;
- e) regimul de funcționare poate avea caracteristici de monopol;
- f) presupun existența unei infrastructuri tehnico-edilitare adecvate;
- g) aria de acoperire are dimensiuni locale: comunale, orașenești, municipale sau județene;
- h) sunt înființate, organizate și coordonate de autoritățile administrației publice locale;
- i) sunt organizate pe principii economice și de eficiență;
- j) recuperarea costurilor de exploatare ori de investiții se face prin prețuri, tarife sau taxe speciale.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat (mașini, echipamente și instalații de lucru care își aduc aportul la furnizarea și distribuția energiei termice în municipiul Suceava) s-au investigat aspecte legate de:

- analiza nivelului de energie termică produsă și livrată de către SC Termica SA în perioada 1989-2013 (anul intrării în insolvență), care este în conformitate cu situația de mai jos:

S.C. TERMICA SA Suceava

Energie termică produsă și livrată la gardul centralei [Gcal]



	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
CET	0	244.134	801.427	780.724	746.536	568.503	593.525	528.542	637.635	545.528	571.585	467.642	352.816	208.468
CT	765.004	594.761	421.256	415.242	429.499	392.169	322.810	381.502	305.286	459.264	408.213	278.164	279.969	256.444
Total centrala	765.004	838.895	1.222.683	1.195.966	1.176.035	960.672	916.335	910.044	942.921	1.004.792	979.798	745.806	560.785	464.912
	752.864	774.594	1.119.745	1.028.174	958.891	883.828	867.425	829.871	855.991	913.764	915.787	689.779	532.950	437.929

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Sem.1 2012
CET	329.398	421.114	375.954	376.238	389.674	350.092	316.131	309.397	269.356	268.901	245.529	148.668
CT	186.159	91.192	134.432	119.814	88.291	64.554	60.550	62.120	40.735	35.135	30.447	11.744
Total centrala	515.557	512.306	510.386	496.052	477.965	414.646	376.681	371.517	310.091	304.036	275.976	160.412
	461.816	469.532	469.324	461.347	436.859	389.594	347.915	334.017	280.191	276.336	250.476	147.612

Se observă o scădere drastică de peste 80% din cantitatea de energie termică produsă la nivelul anului 1989, fapt datorat în special reducerii substanțiale a activității economice din zonele industriale tradiționale ale Sucevei, dar și datorită debransării de la sistemul de furnizare și distribuție centralizat a circa 10.000 de consumatori (din blocuri de locuințe multifamiliale, dar și la nivelul locuințelor individuale).

- existența unei megastructuri de transport și distribuție care la ora actuală este cu mult supradimensionată, raportată la numărul de consumatori existent, fapt ce conduce la inutilitatea (situarea în afara exploatării) a unui mare număr de

mașini, echipamente și instalații de lucru, plasate în conservare cu titlul redundant;

- pierderile din rețeaua de transport și distribuție sunt încă importante, necesitând permanent costuri substanțiale, atât din punct de vedere material, cât și ca muncă vie (manoperă). Toate acestea conduc la un raport de exploatare cost/beneficiu cu un randament mult sub randamentul proiectat pentru aceste active;
- așa cum s-a arătat mai sus, la ora actuală singurul beneficiar al sistemului de transport și distribuție pentru agentul termic produs este SC Bioenergy Suceava SRL care deține o poziție de monopol în domeniu (este poziția cumpărătorului care cunoaște foarte bine dificultățile vânzătorului – în speță SC Termica SA - în faliment, care este deținătorul activelor propuse spre închiriere).

3.2. Considerații privind utilizarea

Valoarea chiriei de piață a proprietății (mijloace fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice) este influențată de modul în care acestea sunt utilizate.

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a mijloacelor fixe selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

***Cea mai bună utilizare** – în cadrul expertizei de evaluare se impune luarea în considerație a mai multor factori, care se referă la activele în sine, la mediul și potențialul lor economic.*

Ca factori luați în considerare referitori la activele mobiliare (mijloace fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice) enumerăm:

1. **Specificația tehnică a activului** – în toate cazurile sunt întocmite fișe tehnice cu caracteristicile principale ale acestuia.
2. **Durata de viață fizică rămasă** – în cadrul analizei se ține cont de durata de viață economică pe care activele mobiliare o mai pot desfășura cu aceeași utilitate.
3. **Starea activelor, inclusiv istoricul privind întreținerea lor** –necesară ca analiza pentru a determina dacă utilizarea și exploatarea activelor s-a făcut cu respectarea tuturor parametrilor tehnologici și funcționali înscriși în cărțile tehnice ale acestora.
4. **Dacă activul nu este evaluat pe amplasamentul lui curent** – se va ține cont de costurile de demontare și de mutare a acestuia pe noul amplasament.
5. **Orice pierdere potențială a unui activ complementar** – durata de exploatare a activului poate fi redusă (de exemplu din cauza reducerii duratei de închiriere a unui teren sau a unei clădiri pe care este amplasat acesta).
6. **Referitor la mediu** – localizarea în legătură cu sursa de materie primă și piața produsului. Adecvarea localizării poate avea o durată de viață limitată (dacă materiile prime se epuizează sau cererea este tranzitorie).

Totodată, impactul oricărei legislații privind mediul sau alte aspecte care le restricționează utilizarea, sau impun costuri suplimentare de funcționare sau dezafectare.

Referitor la potențialul economic – profitabilitatea curentă sau cea potențială a activului mobilier, pe baza comparării costurilor de funcționare cu profiturile curente sau cu cele potențiale.

- cererea pentru produsul imobilizării corporale mobile, în legătură cu factorii macro și micro economici care pot influența cererea.
- Posibilitatea ca activul să aibă o utilizare mai bună decât utilizarea lui curentă.

Cea mai bună utilizare pentru mijloacele fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru analizate este aceea de furnizare, transport și distribuție a energiei termice.

Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **chiria de piață pentru utilizarea existentă**.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 220 - Mașini, Echipamente și Instalații precum și Ghidul de Evaluare GEV 620 – Evaluarea Mașinilor, Echipamentelor și Instalațiilor, iar **Chiria de piață** este definită de Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 100 – Cadrul general ca fiind: **”Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății mobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Chiria de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunurilor de închiriat;
- informații privind gradul de utilizare al mijloacelor fixe ce fac obiectul închirierii;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *Valoarea globală estimată pentru chiria de piață nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (în calitate de beneficiar al lucrării) mijloacele fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice aparțin SC Termica SA – în faliment.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea chiriei de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii chiriei de piață, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*

4.3. Premisele evaluării și clauze speciale

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a mijloacelor fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru (pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice).*
- ▶ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- ▶ *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*

Capitolul 5

EVALUAREA NIVELULUI CHIRIEI DE PIAȚĂ

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este **chiria de piață pentru utilizarea existentă**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea chiriei de piață** a proprietății mobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre **abordările în evaluare** cunoscute s-a ales cea care se **bazează pe venit** (abordare prin randament), considerată ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/vânzări ale mijloacelor fixe din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor de lucru pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice nu dau posibilitatea abordării în evaluarea acestora prin metode de piață (comparație directă).

5.1. Abordarea pe bază de venit (Abordarea prin randament – Metoda capitalizării directe)

Metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea bunului mobil ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit.

Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, rate de actualizare, coeficienți ce țin de riscul ramurii, coeficienți de risc sistemic).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit. Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții. Formula de determinare a valorii este:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venitul Net din Exploatare (VNE)}}{\text{Rata de capitalizare (c)}}$$

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

În corelație cu elementele de mai sus, s-a estimat o chirie fezabilă pentru mijloacele fixe de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor pentru furnizarea, transportul și distribuția energiei termice aflate în proprietatea SC Termica SA, detaliile procedurale și de calcul fiind prezentate mai jos:

VALOAREA NETĂ A MIJLOACELOR FIXE (LEI)	41,694,901
VALOAREA NETĂ A MIJLOACELOR FIXE (EURO)	9,302,537
RATA DE CAPITALIZARE (%)	20%
VENIT BRUT de EXPLOATARE VBE (EURO)	1,860,507
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:	
VARIABLE (EURO)	651,178
Reparații accidentale (5% din valoarea netă a mfix) (EURO)	93,025
Reparații planificate (10% din valoarea netă a mfix) (EURO)	186,051
Alte cheltuieli (10% din valoarea netă a mfix) (EURO)	186,051
Reparații-întreținere (2% din valoarea netă a mfix) (EURO)	37,210
alte utilități (1% din valoarea netă a mfix) (EURO)	18,605
electricitate (2% din valoarea netă a mfix) (EURO)	37,210
salarii (2% din valoarea netă a mfix) (EURO)	37,210
administrator (1% din valoarea netă a mfix) (EURO)	18,605
management (2% din valoarea netă a mfix) (EURO)	37,210
FIXE (EURO)	18,605
Altele (EURO)	0
Asigurare (1% din valoarea netă a mfix) (EURO)	18,605
Taxe, credite, leasing-uri proprietate (EURO)	0
Profit 7% (EURO)	130,236
Cheltuieli de exploatare TOTAL (EURO)	800,018
Venit brut din exploatare VBE (EURO)	1,860,507
Venituri capitalizate din închiriere / an (EURO)	1,060,489
Venit Net din Exploatare VNE = VBE - Che.	
Venituri capitalizate din închiriere (LEI / lună)	396,102
Grad de exploatare (%)	25
Venit efectiv din închiriere / an (EURO)	265,122
Chirii nete/lună (EURO)	22,094
Chirii nete/lună (LEI)	99,025
CHIRIE NETĂ / LUNĂ (LEI) - rotunjit	100,000

Notă: Rata de capitalizare „Rc” a fost calculată astfel:

$$Rc = a + (50\% \div 150\%) * a,$$

unde

„a” reprezintă rata de actualizare, calculată astfel:

$$a = Rf + (Rm - Rf) * \beta,$$

unde:

Rf = 4,5% (rata de bază fără risc pentru certificate de trezorerie)

Rm = 10% (rata medie a dobânzii bancare la depozitele în lei)

β = 1,2 (coeficient de risc sistemic atașat sectorului de industrie energetice)

$$a = 4,5\% + (10\% - 4,5\%) * 1,5 = 12,75\%$$

Adaptat la mediul de afaceri din sectorul industriei energetice, ramură economică în plină dezvoltare cu un potențial de creștere major bazat pe producerea de energii alternative - se propune indexarea ratei de actualizare „a” cu valoarea minimă de 50%, astfel:

$$Rc = 12,75\% + 50\% * 12,75\% = 19,13\%$$

Rezultă o rată de capitalizare:

$$Rc = 19,13\%$$

Având în vedere tranzacționarea sporadică pe piață a acestui tip de utilaje și echipamente care compun sistemul de furnizare, transport și distribuție energie termică, cu o probabilitate extrem de redusă a închirierii acestora (dedicată doar producătorului), cu date statistice ce situează rata de capitalizare în mod sistemic pentru acest tip de bunuri mobile între 18%-20%, considerăm ca oportună utilizarea unei rate $Rc = 20\%$.

Chiria de piață estimată pentru utilajele, echipamentele și instalațiile de lucru care compun sistemul de furnizare, transport și distribuție energie termică aparținând SC Termica SA este:

$Chp = 100.000 \text{ lei/lună sau } 22.100 \text{ euro/lună}$
--

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul estimării chiriei de piață este:

- abordarea prin venit: **100.000 lei/lună** sau **22.100 euro/lună** (metoda capitalizării venitului).

6.2. Opinia evaluatorului

Pentru fundamentarea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale, s-au avut în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Criteriu/ metodă evaluare	Piața	Venit	Cost
Adecvarea	Foarte bună	Foarte bună	Bună
Precizia	Foarte bună	Foarte bună	Bună
Cantitatea informațiilor	Nesatisfăcătoare, nu s-au obținut informații suficiente	Satisfăcătoare, s-au obținut informații privind piața specifică bunurilor închiriate	Nesatisfăcătoare – nu s-au obținut informații suficiente

Putem concluziona pe baza informațiilor din piața specifică de furnizare, transport și distribuție a agentului termic în municipiul Suceava că primordial în estimarea chiriei de piață a fost impactul negativ de scădere drastică cu peste 80% a cantității de agent termic furnizat consumatorilor din municipiul Suceava. Efectul acestei scăderi s-a materializat prin intrarea în insolvență și implicit în faliment a SC Termica SA. Totodată, mare parte din mașinile, echipamentele și instalațiile care compun rețelele de furnizare, transport și distribuție a agentului termic au fost trecute în conservare, nemaifiind în exploatare – redundante. În aceste condiții este fundamentat procentul de exploatare actual apreciat la circa 25% din capacitatea proiectată cu o presiune asupra valorii exercitată de un marketing limitat (starea de faliment a societății), dar și de inexistența surselor alternative de producere a energiei termice (poziție dominantă a SC Bioenergy Suceava SRL).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (09.12.2015).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

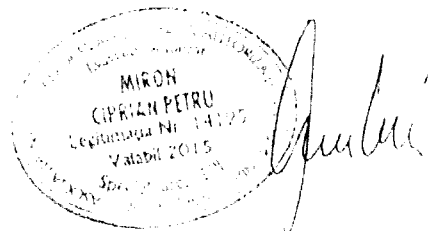
Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

EVALUATORI AUTORIZAȚI,

Ing. Ghivnici Traian

Ing. ec. Miron Ciprian



Raport de Evaluare