

## Sumarul evaluării

Această secțiune trebuie citită împreună cu restul Raportului. În estimarea valorii de piață a activelor [REDACTED], am folosit Abordarea prin Cost și Abordarea prin Piață, după caz. **Valoarea de piață a activelor deținute de [REDACTED] la data de 30.06.2024 este estimată ca fiind situată în intervalul 56,9 – 60,3 milioane Euro, inclusiv costurile renovărilor și modernizărilor**

Având în vedere atât stadiul incipient al investiției preconizate, în care nu există un plan de afaceri pentru dezvoltarea de reactoare modulare mici (SMR), precum și caracteristicile tehnice specifice ale acestor active, dar și situația pieței imobiliare din Doicești, care este una cu activitate redusă, considerăm că Abordarea prin Cost este metoda cea mai adecvată pentru această evaluare.

Prin aplicarea metodelor de evaluare prezentate în Raport, valoarea de piață a activelor deținute de [REDACTED] la 30.06.2024 este estimată ca fiind situată în intervalul **293,3 – 300,3 milioane lei, respectiv 56,9 – 60,3 milioane Euro**, împărțită după cum urmează:

| Categorie                       | Cost înlocuire<br>brut<br>30.06.2024 mii | MIN                                    |                                        | MAX                                     |                                         |
|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                 |                                          | Valoare piață<br>30.06.2024<br>mii Lei | Valoare piață<br>30.06.2024<br>mii Lei | Valoare piață<br>30.06.2024<br>mii Euro | Valoare piață<br>30.06.2024<br>mii Euro |
| Terenuri                        | 90.129                                   | 90.129                                 | 107.109                                | 18.109                                  | 21.52                                   |
| Clădiri                         | 82.084                                   | 74.595                                 | 74.595                                 | 14.988                                  | 14.98                                   |
| Constr. speciale și alte MF     | 144.811                                  | 118.599                                | 118.599                                | 23.829                                  | 23.82                                   |
| <b>Total general 30.06.2024</b> | <b>317.024</b>                           | <b>283.323</b>                         | <b>300.303</b>                         | <b>56.925</b>                           | <b>60.337</b>                           |

Notă: Valorile prezentate includ costurile renovărilor și modernizărilor făcute de [REDACTED] până la 30.06.2024.

În urma unei analize de piață a terenurilor RTB pentru parcuri fotovoltaice, recomandăm ca valoarea de piață a activelor deținute de [REDACTED] la 30.06.2024 reținută pentru scopurile [REDACTED] să fie una apropiată de limita superioară a intervalului de valori a activelor subiect al evaluării, i.e. **300,3 milioane lei, respectiv 60,3 milioane Euro**.

Prin natura sa, evaluarea nu poate fi considerată ca o activitate pur științifică, iar concluziile sunt subiective în multe cazuri și depind de aprecierea individuală a fiecărui evaluator. În consecință, nu există o singură valoare care să poată fi calificată drept certă și noi ne exprimăm, de obicei, opinia noastră ca fiind încadrată într-o anumită plajă de valori.

O tranzacție efectivă ce implică vânzarea activelor evaluate poate fi încheiată la un preț mai mare sau mai mic, în funcție de împrejurările exacte ale tranzacției, de situația economică la data tranzacției, cunoștințele și motivațiile cumpărătorului și vânzătorului la momentul respectiv.

Acest Raport de evaluare nu este intenționat să constituie singura bază de decizie pentru efectuarea unei tranzacții iar orice acțiune inițiată de dvs. trebuie să rămână în ultimă instanță decizia dvs, ținând cont și de aspecte de care aveți cunoștință din afara ariei de aplicabilitate a lucrării de evaluare. Prin urmare, [REDACTED] nu oferă niciun fel de garanție cu privire la rezultatul serviciilor de evaluare furnizate sau cu privire la rezultatele economice financiare sau de altă natură pe care le puteți obține ca urmare a furnizării serviciilor de evaluare.

## 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a Proiectului imobiliar energetic Doicești:

**Abordarea prin cost: 57.290.000 EUR**

- Raportand valoarea obtinuta la puterea instalata presupusa de 462 MW, obtinem o valoare / MW de 124,000 EUR/MW.

### 5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul. De asemenea, am analizat, pentru fiecare dintre abordările aplicate, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

|               | Abordarea prin cost |
|---------------|---------------------|
| credibilitate | bună                |
| relevanță     | bună                |
| adecvare      | bună                |

În baza celor de mai sus, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Proiectului imobiliar energetic Doicești, la data de 30.06.2024, este cea prezentată mai jos:

**Valoarea de piață: 57,290,000 EUR echivalent a 285,138,000 LEI**

| Proiect Imobiliar Energetic                                                                                                                                     | Valoare (EUR)     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Drepturi de proprietate (terenuri, cladiri, acces din DN, retea cale ferata, utilitati – racord gaz, curent electric, apa – canal, baraj, aductiune, evacuare ) | 19,784,854        |
| Investitii client (imbunatatiri funciare si modernizare cladire administrativa)                                                                                 | 18,367,015        |
| Conexiune la retea partial retehnologizata (statii electrice, stalpi, linii de medie si inalta tensiune) si potențialul de conectivitate la SEN                 | 19,140,607        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                    | <b>57,290,000</b> |
| <b>Total (Eur/mp)</b>                                                                                                                                           | <b>146.00</b>     |
| <b>Total (Eur/MW)</b>                                                                                                                                           | <b>124,000</b>    |

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

# Sumar executiv

## Sumarul evaluarii

- In baza metodologiei aplicate pentru realizarea evaluarii si a ipotezelor utilizate (prezentate in detaliu pe parcursul acestui Raport), valoarea de piata estimata pentru activele ce compun Amplasamentul, respectiv terenuri, cladiri, constructii speciale si echipamente, la 31 iulie 2024, este cea prezentata, centralizat, in tabelul de mai jos.

| Rezultate evaluare terenuri, cladiri, constructii speciale si echipamente |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Categorie                                                                 | Valoare de piata (EUR) |
| <b>Total Terenuri</b>                                                     | <b>7.395.163</b>       |
| Site Doicesti                                                             | 7.083.000              |
| Nod hidrotehnic                                                           | 175.381                |
| Alte terenuri (rute utilitati)                                            | 136.783                |
| <b>Total Cladiri</b>                                                      | <b>1.895.400</b>       |
| Doicesti Site                                                             | 1.866.500              |
| Nod hidrotehnic                                                           | 28.900                 |
| <b>Total Constructii speciale si echipamente</b>                          | <b>16.163.150</b>      |
| Doicesti Site                                                             | 11.558.050             |
| Nod hidrotehnic                                                           | 3.605.100              |
| <b>Total</b>                                                              | <b>24.453.713</b>      |

- Tabelul urmatoar prezinta valorile estimate pentru cladiri, constructii speciale si echipamente aferente site Doicesti, ce se identifica cu CF 70957:

| Rezultate evaluare cladiri, constructii speciale si echipamente - Site Doicesti |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Categorie                                                                       | Valoare de piata (EUR) |
| Cladiri                                                                         | 1.866.500              |
| Constructii speciale si echipamente                                             | 11.558.050             |
| <b>Total</b>                                                                    | <b>13.424.550</b>      |

- In tabelul de mai jos sunt prezentate valorile estimate pentru cladiri, constructii speciale si echipamente aferente site Nod hidrotehnic ce se identifica cu CF 70486:

| Rezultate evaluare cladiri, constructii speciale si echipamente - Nod hidrotehnic |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Categorie                                                                         | Valoare de piata (EUR) |
| Cladiri                                                                           | 28.900                 |
| Constructii speciale si echipamente                                               | 3.605.100              |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>3.634.000</b>       |

- In tabelele prezentate in sectiunea Rezultatele evaluarii sunt detaliate valorile estimate individual pentru fiecare activ ce compune Amplasamentul, respectiv terenuri, cladiri, constructii speciale si echipamente.

## Sumarul evaluării

*Această secțiune trebuie citită împreună cu restul Raportului. În estimarea valorii de piață am folosit Abordarea prin Cost și Abordarea prin Piață, după caz. **Valoarea justă / Valoarea de piață a activelor deținute de RoPower la data de 30.06.2025 este estimată ca fiind situată în intervalul 61,6 – 65,4 milioane Euro, cu o medie de 63,5 milioane Euro, inclusiv costurile renovărilor și modernizărilor.***

Având în vedere atât stadiul incipient al investiției preconizate, în care nu există un plan de afaceri pentru dezvoltarea de reactoare modulare mici (SMR), precum și caracteristicile tehnice specifice ale acestor active, dar și situația pieței imobiliare din Doicești, care este una cu activitate redusă, considerăm că Abordarea prin Cost este metoda cea mai adecvată pentru această evaluare.

Prin aplicarea metodelor de evaluare prezentate în Raport, **valoarea justă / valoarea de piață a activelor deținute de RoPower la 30.06.2025 este estimată ca fiind situată în intervalul 312,6 – 331,9 milioane RON, respectiv 61,6 – 65,4 milioane Euro, cu o medie de 322,2 milioane RON, respectiv 63,5 milioane Euro, împărțită după cum urmează:**

| Total general (incl ct 231)     |                                        | MIN                              | MAX                              | MIN                               | MAX                               | Medie                            | Medie                             |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Categorie                       | Cost înlocuire brut 30.06.2025 mii RON | Valoare piață 30.06.2025 mii RON | Valoare piață 30.06.2025 mii RON | Valoare piață 30.06.2025 mii Euro | Valoare piață 30.06.2025 mii Euro | Valoare piață 30.06.2025 mii RON | Valoare piață 30.06.2025 mii Euro |
| Terenuri                        | 96.501                                 | 96.501                           | 115.767                          | 19.005                            | 22.799                            | 106.134                          | 20.902                            |
| Clădiri                         | 85.198                                 | 80.141                           | 80.141                           | 15.783                            | 15.783                            | 80.141                           | 15.783                            |
| Constr. speciale și alte MF     | 156.314                                | 127.490                          | 127.490                          | 25.108                            | 25.108                            | 127.490                          | 25.108                            |
| Alte cheltuieli                 | 8.478                                  | 8.478                            | 8.478                            | 1.670                             | 1.670                             | 8.478                            | 1.670                             |
| <b>Total general 30.06.2025</b> | <b>346.492</b>                         | <b>312.611</b>                   | <b>331.877</b>                   | <b>61.565</b>                     | <b>65.360</b>                     | <b>322.244</b>                   | <b>63.463</b>                     |

Notă: Valorile prezentate includ costurile renovărilor și modernizărilor făcute până la 30.06.2025.

*Prin natura sa, evaluarea nu poate fi considerată ca o activitate pur științifică, iar concluziile sunt subiective în multe cazuri și depind de aprecierea individuală a fiecărui evaluator. În consecință, nu există o singură valoare care să poată fi calificată drept certă și noi ne exprimăm, de obicei, opinia noastră ca fiind încadrată într-o anumită plajă de valori.*

*O tranzacție efectivă ce implică vânzarea activelor evaluate poate fi încheiată la un preț mai mare sau mai mic, în funcție de împrejurările exacte ale tranzacției, de situația economică la data tranzacției, cunoștințele și motivațiile cumpărătorului și vânzătorului la momentul respectiv.*

*Acest Raport de evaluare nu este intenționat să constituie singura bază de decizie pentru efectuarea unei tranzacții iar orice acțiune inițiată de dvs. trebuie să rămână în ultimă instanță decizia dvs, ținând cont și de aspecte de care aveți cunoștință din afara ariei de aplicabilitate a lucrării de evaluare. Prin urmare, [REDACTAT] nu oferă niciun fel de garanție cu privire la rezultatul serviciilor de evaluare furnizate sau cu privire la rezultatele economice financiare sau de altă natură pe care le puteți obține ca urmare a furnizării serviciilor de evaluare.*